

**Принято на заседании Совета
22 декабря 2022 г.
№ 225-2/2022**

**ЭКСПЕРНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ
по проекту федерального закона № 226998-8 «О внесении изменений
в Федеральный закон «О ведении гражданами садоводства
и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений
в отдельные законодательные акты Российской Федерации»**

Проект федерального закона № 226998-8 «О внесении изменений в Федеральный закон «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Проект) рассмотрен по инициативе Совета при Президенте Российской Федерации по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства (далее – Совет).

Проект внесен в Государственную Думу сенатором Российской Федерации Кутеповым А.В., депутатом Государственной Думы Самокишем В.И. и находится на стадии предварительного рассмотрения.

Проектом предусматривается внесение изменения в часть 1 статьи 17 Федерального закона от 29 июля 2017 г. № 217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон) с целью уточнения полномочий общего собрания членов товарищества по принятию решений о передаче в пользование третьим лицам недвижимого имущества общего пользования, а также определения условий его использования.

Согласно пояснительной записке Проект разработан для снижения административных препятствий и издержек для тех видов деятельности, которые не создают опасности для жизни и здоровья граждан и при этом

повышают качество жизни граждан, владеющих садовыми или огородными земельными участками.

Совет полагает необходимым обратить внимание на следующее.

Разработчики Проекта исходят из того, что в настоящее время Закон не допускает пользование имуществом общего пользования в каких-либо специальных целях, и поэтому предлагают наделить общее собрание членов товарищества полномочиями по принятию решений о передаче в пользование третьим лицам недвижимого имущества общего пользования, а также по определению условий его использования, дополнив часть 1 статьи 17 Закона пунктом 5.1.

Вместе с тем пункт 5 части 1 статьи 17 Закона в действующей редакции устанавливает, что общее собрание членов товарищества вправе принимать решения о создании (строительстве, реконструкции) или приобретении имущества общего пользования, в том числе земельных участков общего назначения, и о порядке использования такого имущества.

Частью 1.1 статьи 17 Закона также установлено, что общее собрание членов товарищества вправе принимать решения по иным вопросам деятельности садоводческого или огороднического некоммерческого товарищества, не предусмотренным частью 1 статьи 17 Закона.

Следовательно, Закон и в действующей редакции не запрещает общему собранию членов товарищества принять решение об определении порядка использования имущества общего пользования и передаче его для использования третьим лицам.

Судебная практика также основывается на указанном понимании действующих норм – суды приходят к выводу, что общее собрание членов товарищества правомочно рассматривать вопросы владения, пользования и распоряжения имуществом общего пользования (постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 1 июня 2022 г. № Ф07-

5942/2022 по делу № А05-4288/2021, постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 22 апреля 2022 г. № 09АП-13463/2022-ГК по делу № А40-41141/2021 и др.).

При этом цели и характер возможного использования такого имущества третьими лицами не могут быть произвольно определены общим собранием членов товарищества, а обусловлены назначением имущества, указанным в пунктах 5 и 6 статьи 3 Закона, согласно которым имущество общего пользования должно быть использовано для удовлетворения потребностей граждан, ведущих садоводство или огородничество на соответствующей территории.

В противном случае дополнение Закона положением о праве общего собрания передавать имущество общего пользования в аренду (в пользование) третьим лицам может привести к толкованию, нарушающему права собственников земельных участков в садоводческих и огороднических объединениях, например, если дороги или объекты водоснабжения, электроснабжения будут переданы в аренду третьим лицам, которые впоследствии будут препятствовать использованию имущества общего пользования по его назначению в соответствии с нуждами собственников.

Представляется, что внесение предлагаемых изменений не приведет к нарушению чьих-либо прав или законных интересов в том случае, если члены товарищества сочтут необходимым уточнить основания и порядок передачи имущества общего пользования третьим лицам с соблюдением цели и характера его использования (для удовлетворения потребностей граждан, ведущих садоводство или огородничество).

В число полномочий собрания, изначально включенных в часть 1 статьи 17 Закона, уже добавлялись такие положения, которые просто детализировали ранее предусмотренные полномочия (к их числу относится, например, пункт 26 части 1 статьи 17 Закона, включенный в нее

Федеральным законом от 14 июля 2022 г. № 312-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»).

В то же время Совет обращает внимание на то, что в настоящее время при Комитете по государственному строительству и законодательству Государственной Думы Федерального Собрания создана и действует Рабочая группа по совершенствованию правового регулирования права общей собственности на общее имущество собственников недвижимых вещей. Указанной Рабочей группой в настоящее время ведется согласование законодательных подходов к регулированию отношений по владению, пользованию и распоряжению имуществом общего пользования в различных объединениях собственников недвижимости с целью выработки общих принципов правового регулирования этих отношений, закрепления этих принципов в Гражданском кодексе Российской Федерации и их развития в отдельных федеральных законах.

В связи с изложенным представляется целесообразным согласовать предлагаемый Проектом подход с общей концепцией регулирования отношений по владению, пользованию и распоряжению имуществом общего пользования и синхронизировать рассмотрение Проекта с принятием проекта федерального закона № 155842-8 «О жилых комплексах, об управлении имуществом общего пользования в жилых комплексах» и проекта федерального закона № 1192708-7 «О гаражных объединениях».

х х х

Вывод: проект федерального закона № 226998-8 «О внесении изменений в Федеральный закон «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в

отдельные законодательные акты Российской Федерации» не может быть рекомендован к принятию.

Председатель Совета

П.В. Крашенинников