**СПРАВКА**

***Касательно перспектив взыскания с юридического лица – собственника садовых земельных участков – платы в пользу Товарищества собственников недвижимости***

Представляется, что вопрос оценки перспектив взыскания с юридического лица – собственника садовых земельных участков (далее – «Юридическое лицо») – платы в пользу Товарищества собственников недвижимости (далее – «ТСН») включает в себя две основных составляющих:

1) правовое обоснование такого взыскания;

2) экономическая целесообразность постановки данного вопроса.

**1. Правовое обоснование**

В соответствии с Федеральным законом от 29.07.2017 . № 217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – «Закон»), финансовые отношения между ТСН и лицами, владеющими земельными участками, расположенными в границах садоводства, могут быть двух типов:

1) взносы членов ТСН (ст.14 Закона), которые подразделяются на:

а) членские взносы (на цели, указанные в п.5 ст.14 Закона);

б) целевые взносы (на цели, указанные в п.6 ст.14 Закона);

2) плата лиц, не являющихся членами ТСН, за приобретение, создание, содержание имущества общего пользования, текущий и капитальный ремонт объектов капитального строительства, относящихся к имуществу общего пользования и расположенных в границах территории садоводства или огородничества, за услуги и работы товарищества по управлению таким имуществом в порядке, установленном З[аконом](consultantplus://offline/ref=53CA349B698A60AEB892A3D68E9B13F9E922F5DCEB5BD7DD4E19720B906D83972EA22506E3716203D59B9EB46292A1E3FC8E8E5A85981775Q447K) для уплаты взносов членами товарищества (пп.3-5 ст.5 Закона).

Членами товарищества могут являться **исключительно физические лица** (п.1 ст.12 Закона). **Следовательно, Юридическое лицо не может являться плательщиком взносов членов ТСН, поскольку не может являться членом ТСН.**

Рассмотрим вопрос о том, может ли Юридическое лицо вносить плату, предусмотренную пп.3-5 Закона (суммарный ежегодный размер которой равен суммарному ежегодному размеру целевых и членских взносов члена ТСН):

- во-первых, согласно п.1 ст.1 Закона, объектом регулирования Закона являются *«отношения, возникающие в связи с ведением* ***гражданами*** *садоводства и огородничества для собственных нужд»*. Другими словами, ведение садоводства и огородничества юридическими лицами, даже если допустить, что такое в принципе возможно (что крайне сомнительно), **не регулируется нормами Закона**;

- во-вторых, согласно ст.2 Закона, *«правовое регулирование отношений, связанных с ведением* ***гражданами*** *садоводства и огородничества для собственных нужд, осуществляется в соответствии с настоящим Федеральным законом и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации и нормативными правовыми актами органов местного самоуправления»*. Другими словами, **Закон не только сам не содержит никаких** **правовых норм относительно ведения садоводства и огородничества юридическими лицами, но и не содержит никаких отсылочных норм, какими иными актами могли бы регулироваться эти отношения;**

- в-третьих, согласно ст.3 Закона (пп.1), *«садовый земельный участок - земельный участок, предназначенный для отдыха* ***граждан*** *и (или) выращивания* ***гражданами*** *для собственных нужд сельскохозяйственных культур с правом размещения садовых домов, жилых домов, хозяйственных построек и гаражей»*. Таким образом, **используемое для целей Закона понятие «садовый участок» подразумевает под собой только те участки, которые предназначены для использования гражданами**. При этом *«для целей применения в настоящем Федеральном законе, других федеральных законах и принятых в соответствии с ними иных нормативных правовых актах такие виды разрешенного использования земельных участков, как "садовый земельный участок", "для садоводства", "для ведения садоводства", "дачный земельный участок", "для ведения дачного хозяйства" и "для дачного строительства", содержащиеся в Едином государственном реестре недвижимости и (или) указанные в правоустанавливающих или иных документах, считаются равнозначными.* ***Земельные участки, в отношении которых установлены такие виды разрешенного использования, являются садовыми земельными участками****»* (п.7 ст.54 Закона);

- в-четвертых, согласно той же ст.3 Закона (пп.5), *«имущество общего пользования - расположенные в границах территории ведения* ***гражданами*** *садоводства или огородничества для собственных нужд объекты капитального строительства и* ***земельные участки общего назначения, использование которых может осуществляться исключительно для удовлетворения потребностей граждан, ведущих садоводство и огородничество*** *(проход, проезд, снабжение тепловой и электрической энергией, водой, газом, водоотведение, охрана, сбор твердых коммунальных отходов и иные потребности), а также движимые вещи, созданные (создаваемые) или приобретенные для деятельности садоводческого или огороднического некоммерческого товарищества (далее также - товарищество)»*. Другими словами, **в Законе везде подразумевается, что вести садоводство и огородничество могут только граждане и именно для удовлетворения потребностей граждан могут использоваться земельные участки общего назначения**;

- в-пятых, согласно той же ст.3 Закона (пп.7), *«взносы - денежные средства, вносимые* ***гражданами****, обладающими правом участия в товариществе в соответствии с настоящим Федеральным законом (далее - члены товарищества), на расчетный счет товарищества на цели и в порядке, которые определены настоящим Федеральным законом и уставом товарищества»*. Другими словами, **только граждане подразумеваются в Законе как субъекты, которые вносят взносы на расчетный счет ТСН**;

- в-шестых, под *«территорией садоводства или огородничества»* в Законе подразумевается только *«территория ведения* ***гражданами*** *садоводства или огородничества для собственных нужд»* (ст.3 Закона, пп.8).

На всякий случай, уточним, что **гражданами являются только физические лица** (глава 3 Гражданского кодекса РФ), Юридическое лицо – это организация, которая ни при каких условиях не может подпадать под понятие «гражданина» (п.1 ст.48 Гражданского кодекса РФ).

Таким образом, **все элементы понятия «платы», используемого в пп.3-5 ст.5 Закона (такие как «имущество общего пользования», «территория садоводства или огородничества», «взносы»), связаны исключительно с «гражданами» как субъектами, которые могут вносить данную плату, и никак не могут распространяться на Юридическое лицо**.

Кроме того, необходимо отметить, что указанная правовая позиция, выражающаяся в невозможности ведения дачного хозяйства (равно как садоводства и огородничества), является последовательным выражением подходов, которые были сформулированы еще до принятия Закона, в период действия Федерального закона от 15.04.1998 г. № 66-ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» (утратил силу с 01.01.2019 г. – ст.53 Закона). В частности, Верховный Суд РФ в Определении Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда РФ от 18.05.2015 г. по делу № 305-КГ14-9101, А41-63325/13 указал следующее: *«действующее законодательство не содержит запрета некоммерческим организациям и физическим лицам на отчуждение в собственность юридических лиц земельных участков с разрешенным видом использования "для дачного хозяйства" и "для дачного строительства". Вместе с тем, отсутствие такого ограничения* ***не свидетельствует о наличии у покупателя земельного участка - юридического лица <…> возможности использовать тот объем прав в отношении приобретенного земельного участка, который принадлежит лицам, ведущим дачное хозяйство или дачное строительство в целях, установленных*** [***Законом***](consultantplus://offline/ref=8CBD078E6794837D1B667E891B527DF210C82998F7FE09BF282CCCE9FC678382D4F2922331290713288C945621z40EN) ***N 66-ФЗ.***

***Переход права на земельный участок, находящийся во владении физических лиц и предназначавшийся для ведения дачного хозяйства или дачного строительства в целях удовлетворения личных потребностей и решения общих социально-хозяйственных задач ведения дачного хозяйства, к юридическому лицу не связан с реализацией целей, установленных в*** [***Законе***](consultantplus://offline/ref=8CBD078E6794837D1B667E891B527DF210C82998F7FE09BF282CCCE9FC678382D4F2922331290713288C945621z40EN) ***N 66-ФЗ****»*.

**Другими словами, Верховный Суд РФ констатировал, что земельные участки с разрешенным видом использования «для дачного хозяйства/строительства» (которые в настоящее время признаются садовыми земельными участками, согласно п.7 ст.54 Закона) могут находиться в собственности юридических лиц, однако это не является основанием для распространения в автоматическом порядке на таких юридических лиц действия всех норм, регулирующих отношения граждан по использованию соответствующих участков.**

Дополнительно можно отметить, что обязанность лиц, не являющихся членами ТСН, вносить плату, предусмотренную пп.3-5 ст.5 Закона, коррелирует с предоставлением таким лицам права на участие в общем собрании членов ТСН и голосование по соответствующим вопросам (п.6 ст.5 Закона). А это, в свою очередь, означает, что в случае попытки распространения на Юридическое лицо обязательства по внесению платы, уполномоченные представители Юридического лица получат возможность оказывать существенное влияние на результаты рассмотрения указанных вопросов.

**ВЫВОД: Закон не содержит ни норм прямого регулирования, ни отсылочных норм, которые могли бы являться основанием для установления обязанности Юридического лица вступать в какие-либо финансовые отношения с ТСН, в связи с чем правовое обоснование попыток взыскания с Юридического лица платы по решению общего собрания ТСН (на которое Юридическое лицо не приглашалось) представляется весьма сомнительным.**

**2. Экономическая целесообразность**

Как известно, Юридическое лицо на основании Договора № 1/2019 от 23.04.2019 г. предоставило ТСН на правах безвозмездного пользования земельные участки общей площадью 87 458 кв.м, которые используются ТСН в качестве земель общего пользования для членов ТСН, в том числе для дорог общего пользования, для подведения коммуникаций, организации детских и спортивных площадок, парковочной площадки, пожарного пруда или колодца и иных целей, направленных на удовлетворение общественных нужд членов ТСН и не противоречащих Уставу ТСН. На указанных земельных участках, в частности, установлено оборудование электрической ветки (опоры ЛЭП, трансформаторные подстанции), которые обеспечивают электричеством собственников земельных участков в границах территории ТСН.

**Данные земельные участки предоставлены ТСН на безвозмездной основе** **(глава 36 Гражданского кодекса РФ), то есть без взимания какой-либо платы. Это означает, в частности, что размер членских взносов ТСН (и, соответственно, платы согласно пп.3-5 ст.5 Закона) в настоящее время не включает в себя никакую плату за пользование указанными участками, поскольку ТСН не исполняет никаких денежных обязательств перед Юридическим лицом.**

**Даже налоговые обязательства в отношении данных участков Юридическое лицо исполняет за свой счет, не обязывая ТСН никаким образом компенсировать соответствующие расходы.**

В связи с этим, необходимо понимать, что **предоставляя участки именно в безвозмездное пользование, Юридическое лицо подразумевало, что содержание этих участков (за исключением налоговой нагрузки) будет осуществляться ТСН за счет собираемых им средств, без привлечения каких-либо дополнительных средств Юридического лица.** Более того, именно такой порядок установлен ст.695 Гражданского кодекса РФ: *«ссудополучатель обязан поддерживать вещь, полученную в безвозмездное пользование, в исправном состоянии, включая осуществление текущего и капитального ремонта, и нести все расходы на ее содержание, если иное не предусмотрено договором безвозмездного пользования»* (ссудополучателем называется лицо, которому вещь передана в безвозмездное пользование, - п.1 ст.689 Гражданского кодекса РФ).

Абсолютно очевидно, что **в случае попытки взыскания с Юридического лица какой-либо платы по аналогии с предусмотренной пп.3-5 ст.5 Закона, Юридическое лицо произведет расторжение договора безвозмездного пользования (ст.699 Гражданского кодекса РФ), после чего ТСН вынуждено будет договариваться об условиях платного пользования земельными участками, принадлежащими Юридическому лицу и необходимыми ТСН для использования в качестве земель общего пользования:**

**- это может быть сделано на основании договора аренды с установлением платы ТСН в пользу Юридического лица по договоренности сторон (глава 34 Гражданского кодекса РФ);**

**- это может быть сделано путем установления сервитута (ст.274 Гражданского кодекса РФ), который также подразумевает плату ТСН в пользу Юридического лица (п.5 ст.274 Гражданского кодекса РФ), причем в случае отсутствия согласия сторон размер платы устанавливает суд с учетом, в частности, следующего:** *«размер платы за сервитут должен быть соразмерен той материальной выгоде, которую приобретает собственник земельного участка в результате установления сервитута, компенсируя те ограничения, которые претерпевает собственник земельного участка, обремененного сервитутом.*

*В размер платы включаются разумные затраты, возникающие у собственника объекта недвижимости в связи с ограничением его права собственности или созданием условий для реализации собственником объекта недвижимости, для обеспечения использования которого сервитут установлен, права ограниченного пользования (например, связанных с необходимостью организации проезда через принадлежащий собственнику земельный участок, сносом или переносом ограждений, с соблюдением пропускного режима, поддержанием части участка в надлежащем состоянии), а также образовавшихся в связи с прекращением существующих обязательств собственника участка, обремененного сервитутом, перед третьими лицами»* (п.12 Обзора судебной практики по делам об установлении сервитута на земельный участок, утвержденного Президиумом Верховного Суда РФ 26.04.2017 г.).

**Очевидно, что, как минимум, все затраты по внесению платы, которую ТСН захочет получать с Юридического лица по аналогии с предусмотренным в пп.3-5 ст.5 Закона, Юридическое лицо включит в размер арендной платы или платы за сервитут со стороны ТСН. Однако, кроме этого, в указанные размеры дополнительно войдут налоговые и операционные потери Юридического лица, а также могут войти иные экономически обоснованные суммы.**

**В связи с этим, в итоге, финансовые взаимоотношения между ТСН и Юридическим лицом будут выглядеть следующим образом:**

**- ТСН взыскивает плату с Юридического лица по аналогии с порядком, предусмотренным в пп.3-5 ст.5 Закона (это если вдруг удастся, что вызывает обоснованные сомнения, ввиду изложенного в главе 1 настоящей Справки);**

**- Юридическое лицо взыскивает с ТСН плату по договору аренды или за сервитут (в зависимости от того, каким образом будут оформлены отношения), тем самым полностью компенсируя свои затраты;**

**- для внесения вышеуказанной платы в пользу Юридического лица ТСН вынуждено будет увеличить размер членских взносов и платы физических лиц, предусмотренной пп.3-5 ст.5 Закона (поскольку, как указывалось выше, размер обязательств ТСН перед Юридическим лицом будет, как минимум, выше на размер налоговых и операционных потерь);**

**- Юридическое лицо от вышеуказанных изменений отношений с ТСН может только выиграть, поскольку все свои затраты по обязательствам в пользу ТСН оно компенсирует за счет установления платности использования его земель, а кроме того, у него появится возможность получать в качестве платы дополнительные экономически обоснованные суммы.**

**ВЫВОД: ввиду изложенного, сама постановка вопроса о взыскании с Юридического лица каких-либо денежных сумм в пользу ТСН представляется экономически нецелесообразной.**