H1. Как происходит процедура реорганизации СНТ в ТСН?

H2. Перевод СНТ в ТСН − это реорганизация?

Действующий гражданский кодекс дает нам четко понимать, что реорганизацией юридического лица являются слияние, присоединение, разделение, выделение и преобразование. Соответственно у нас должно быть четкое понимание того факта, что юридическое лицо является реорганизованным с момента прохождения регистрации в органе исполнительной власти, в компетенции которого находятся полномочия регистрационного администрирования вновь создаваемых обществ. Мы лишь можем проводить границы и отделять тот или иной способ реорганизации, в результате которых может образоваться как одно, так и несколько юридических лиц. Необходимо также отметить, что федеральный закон от 29.07.2017 № 217-ФЗ устанавливает, что садоводческое или огородническое некоммерческое товарищество уже по своей сути и содержанию является видом товарищества собственников недвижимости.

Учитывая, что вышеуказанный Федеральный закон вступил в силу с 1 января 2019 года, реорганизация СНТ в ТСН в форме преобразования потребуется только для тех товариществ, которые были зарегистрированы после введения в действие данного нормативно-правового акта. К созданным до дня вступления в силу Закона № 217-ФЗ садоводческим или дачным некоммерческим партнерствам до приведения их уставов в соответствие с действующим законодательством применяются положения настоящего Федерального закона о садоводческих некоммерческих товариществах.

Зарегистрированные в соответствии со старым порядком садовые некоммерческие товарищества, а вместе с ними садоводческие или огороднические кооперативы необходимо будет преобразовать в товарищества собственников недвижимости. Актуальным также будет проведение целого комплекса работ по приведению такими товариществами своих уставов в соответствие с действующим законодательством Российской Федерации, нормами гражданского права, а также законодательства о сельскохозяйственной кооперации. Это необходимо сделать при первом их изменении в случае принятия членами кооператива решения об осуществлении деятельности по производству, переработке и сбыту продукции растениеводства или иной деятельности, не связанной с ведением садоводства и огородничества на садовых или огородных земельных участках.

Если говорить о правильном понимании вступивших в силу изменений в федеральное законодательство, то в таком случае требуется реорганизация садового некоммерческого товарищества в товарищество собственников недвижимости, а также потребуется привести в соответствие Устав реорганизуемого объединения в соответствие действующим законам. Это позволит собственникам имущества и членам такого товарищества избежать наступления возможных негативных последствий в будущем.

H2. Порядок реорганизации СТ в СНТ?

Учитывая тот факт, что Федеральный закон «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» прекратил свою юридическую силу одновременно с принятием Федерального закона № 217-ФЗ, реорганизация садового товарищества в садовое некоммерческое товарищество не представляется возможной. Вместе с этим, стоит также учесть, что в действующей редакции ГК РФ в качестве организационно-правовой формы установлено товарищество собственников недвижимости (ТСН).

H2. Какая процедура преобразования СНТ в ТСН?

Преобразование СНТ в ТСН имеет, прежде всего, ряд подготовительных этапов, которые в дальнейшем проходят государственную регистрацию в обязательном порядке.

1. В ходе реорганизации путем преобразования необходимо будет избрать председателя правления ТСН.
2. После проведения собрания членов и голосования, с утверждением кандидатуры на должность председателя с учетом обязательного протоколирования данного решение, принимается решение о конкретном наименовании Товарищества и о присвоении юридического адреса. По аналогии, на практике с СНТ, таковым может быть адрес, по которому зарегистрирована недвижимость председателя правления.
3. Председатель правления подготавливает и подает документы в регистрирующий орган по предмету преобразования СНТ в ТСН.
4. Вместе с этим утверждается ревизионная комиссия и ее председатель, который проводит ревизию финансово-хозяйственной деятельности реорганизуемого садоводческого некоммерческого товарищества, опись имущества, готовит передаточный акт.
5. Необходимо будет также утвердить Устав ТСН и зарегистрировать его в регистрирующем органе.

H2. Пошаговая инструкция реорганизации СНТ в ТСН

В 2020 году процедура реорганизации СНТ в ТСН выглядит следующим образом и состоит из следующих этапов:

* решение Правления СНТ о принятии новой редакции Устава товарищества и приведение его в соответствие с действующим законодательством;
* решение Правления СНТ о назначении Общего собрания членов садоводческого некоммерческого товарищества для принятия нового Устава ТСН, подготовка новой редакции Устава ТСН;
* проведение собрания членов СНТ и принятие решения о реорганизации СНТ в ТСН, утверждение новой редакции Устава ТСН;
* регистрация нового Устава ТСН в регистрирующем органе;
* подготовка и подача документов в регистрирующий орган, государственная регистрация учредительных документов ТСН (Устав, Протокол общего собрания, заявление по форме Р13001).

H2. Как перевести ДНП в СНТ в 2020 году?

До вступления в силу Федерального закона № 217-ФЗ от 1 января 2019 года граждане Российской Федерации отталкивались от ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» от 15.04.1998 № 66-ФЗ. Однако данный закон утратил юридическую силу. Юридически это гласит о том, что ДНП утратило свою легитимность как организационно-правовая форма объединения граждан и собственникам, землевладельцам в границах ДНП необходимо сменить статус своего объединения и пройти реорганизацию в качестве ТСН.

Учитывая, что исполнительные органы в ДНП по аналогии схожи и играют такую же роль, как и в СНТ, то порядок преобразования ДНП в ТСН идентичен с порядком преобразования СНТ в ТСН.

H2. Можно ли разделить СНТ на два СНТ?

Зачастую многие из собственников и членов товарищества сталкиваются с ситуацией, когда ведение совместного хозяйства, садоводства или просто проживание в рамках границ одного поселения становится невозможным. Причины этому могут быть разные, будь то непонимание того, за что и как собираются и исчисляются членские и целевые взносы, создание препятствий при использовании общего имущества членов садового товарищества кем-либо из жильцов, а также незаконное изъятие земель общего пользования и обращение таковых в собственность.   
Учитывая низкий уровень внешнего контроля и аудита в отношении финансово-хозяйственной деятельности со стороны органов исполнительной власти иногда становится невозможным вести хозяйство и проживать в таких условиях. Изначально необходимо понимать, что садовое товарищество – это добровольное объединение граждан, учреждаемое в установленном законом порядке и осуществляющее ту деятельность и достигающее те цели, которые прописаны в Уставе товарищества. Абсолютно в любой момент возможен выход из числа членов товарищества по заявлению. Далее садовод может стать индивидуалом и вести свое хозяйство далее. Также возможен выход неопределенного числа садоводов. Такая группа граждан также может провести собрание и учредить в соответствии в законодательством новое объединение садоводов и стать новым садовым товариществом. Требуется лишь соблюсти порядок регистрации, установленный в соответствии с законом. Необходимо будет также заранее позаботиться, чтобы не было конфликтов в отношении общего имущества, если таковых не будет – смело можно регистрировать такое товарищество.

H2. Реорганизация СНТ путем выделения в 2020 году

Как и было описано выше есть определенный порядок регистрации нового СНТ при выделении. Проводится собрание собственников, в ходе которого необходимо будет собрать с изъявивших о вступлении граждан собрать письменные заявления об их включении в реестр членов садового товарищества. Все это отображается протоколом собрания. Также на собрании принимается Устав товарищества и избирается его исполнительный орган – председатель. Далее проводится процедура государственной регистрации новообразования, регистрируются его уставные документы и по получению документов о регистрации товарищества у него появляется юридическая дееспособность.