Реорганизация садового некоммерческого товарищества в товарищество собственников недвижимости.

1. В соответствии со статьей 57 Гражданского кодекса Российской Федерации под реорганизацией юридического лица понимается слияние, присоединение, разделение, выделение и преобразование. Данная статья также устанавливает, что юридическое лицо считается реорганизованным с момента государственной регистрации юридического лица либо лиц, создаваемых в результате такой реорганизации.
Федеральный закон от 29.07.2017 N 217-ФЗ (ред. от 03.08.2018) "О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" в части 3 статьи 4 декларирует, что садоводческое или огородническое некоммерческое товарищество уже 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 ФЗ № 217 садоводческим или дачным некоммерческим партнерствам до приведения их уставов в соответствие с действующим законодательством применяются положения настоящего Федерального закона о садоводческих некоммерческих товариществах.
Созданные до дня вступления в силу настоящего Федерального закона садоводческие или огороднические кооперативы должны быть преобразованы в товарищества собственников недвижимости или должны привести свои уставы в соответствие с законодательством Российской Федерации о сельскохозяйственной кооперации при первом их изменении в случае принятия их членами 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, конечно же 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.

2. Учитывая тот факт, что федеральный закон "О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан" от 15.04.1998 N 66-ФЗ прекратил свою юридическую силу, одновременно с принятием федерального закона от 29.07.2017 N 217-ФЗ (ред. от 03.08.2018) "О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" реорганизация садового товарищества в садовое некоммерческое товарищество не представляется возможной. Вместе с этим, стоит также учесть, что в действующей редакции Гражданского Кодекса Российской Федерации в качестве организационно-правовой формы установлено товарищество собственников недвижимости.

3. Преобразование СНТ в ТСН имеет, прежде всего, ряд подготовительных этапов, которые в дальнейшем проходят государственную регистрацию в обязательном порядке. Так, прежде всего, и, пожалуй, в первую очередь, в ходе данных преобразований необходимо будет избрать председателя правления ТСН. 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. Председатель правления подготавливает и подает документы в регистрирующий орган по предмету преобразования СНТ в ТСН. Вместе с этим утверждается ревизионная комиссия и ее председатель, который проводит ревизию финансово-хозяйственной деятельности реорганизуемого СНТ, опись имущества, готовит передаточный акт. Необходимо будет также утвердить Устав ТСН и зарегистрировать его в регистрирующем органе.

4. В 2020-м 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 СНТ 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).

5. До вступления в силу ФЗ № 217 от 1 января 2019 года граждане Российской Федерации отталкивались от федерального закона "О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан" от 15.04.1998 N 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.