



КРУГЛЫЙ СТОЛ ДИСКУССИОННОГО КЛУБА «АДВОКАТУРА & ОБЩЕСТВО»

По теме «СНТ: Новый сезон, старые проблемы. Основные споры в СНТ и практика их разрешения»

29 марта 2018 г. в Адвокатской палате Московской области (АПМО) состоялось заседание круглого стола по вопросам организации и ведения садоводства и дачного хозяйства. Мероприятие подготовлено при поддержке АПМО, Совета молодых адвокатов Московской области, Коллегии московских адвокатов «Вердикт», Адвокатского бюро г. Москвы «Маментьев и партнеры», Московского областного отделения Общероссийской общественной организации «Ассоциация юристов России».

В работе круглого стола приняли участие адвокаты, члены Московской областной думы, представители общественных организаций, председатели и члены садоводческих некоммерческих товариществ (СНТ), кадастровые инженеры, юристы, журналисты, конфликтологи, медиаторы и иные лица, интересующиеся вопросами в рассматриваемой сфере деятельности.

Заседание началось с вступительного слова ведущего Дискуссионного клуба — вице-президента коллегии адвокатов «Вердикт» **Сергея Смирнова**. Он отметил, что по состоянию на 1 марта 2018 г. в АПМО числится 5774 адвоката. Многие из них занимаются земельными спорами, принимают участие в разрешении конфликтов, связанных с СНТ и дачными поселками. А поскольку с 1 января 2019 г. коренным образом меняется законодательство о садоводстве и огородничестве, у членов Дискуссионного клуба возникла идея провести круглый стол, посвященный данной тематике. И с той целью, чтобы мероприятие имело особое значение не только для адвокатского сообщества, но и для иных лиц, которые непосредственно занимаются рассматриваемыми вопросами, на него пригласили всех экспертов, которые так или иначе связаны с СНТ и земельными спорами.

Обсуждение обзора основных изменений в земельном законодательстве в 2017 г. и ожидаемых нововведений в 2019 г. открыл заместитель председателя Московской областной думы **Федор Мезенцев**, который сообщил, что все современные основы законодательства о садоводстве и огородничестве были заложены более 70 лет назад, во времена колхозного права. Он отметил, что в Московской области насчитывается более 3 млн дачников и садоводов и около 12 тыс. садоводческих объединений. Однако, несмотря на стремление законодателя подробнее регламентировать указанную сферу, на практике до сих пор возникают проблемы с неплательщиками взносов, сохраняется ряд вопросов о межевании земельных участков, существует и бумажная волокита.

Ряд этих проблем решит новый Федеральный закон 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» (к примеру, в нем не предусмотрено заключение договоров с садоводами-индивидуалами, у них появляется обязанность платить взносы в силу закона). Однако проблемы кадастрового учета земельных участков, отсутствия необходимых мощностей в СНТ, подъездных дорог, вывоза мусора и т.п. все же останутся. Необходимо их постепенное решение, в том числе и совместными усилиями государства и общества.



Современное государство поставило задачу: сохранить садоводческие объединения как форму института управления дачными садовыми участками. Садоводы и дачники должны объединиться, но вместе с тем важно распространять и «положительные практики».

Отвечая на уточняющий вопрос ведущего о формировании «положительных практик», Ф. Мезенцев резюмировал, что создавать их можно путем основания специализированных организаций садоводов.

Дискуссию продолжила **Полина Тришина**, заместитель председателя Московского союза садоводов. Она сосредоточила свое внимание на проблемах эффективности судебных процессов, связанных с оспариванием решений собраний, переизбранием правления СНТ, взысканием членских взносов. На широкое обсуждение она вынесла наболевший вопрос о бессмысленности неисполнимых судебных решений. По ряду дискуссионных вопросов активно высказались слушатели, предложив собственные варианты решения (составление ходатайства о наложении обеспечительных мер в виде запрета на осуществление конкретных действий; пропорциональное распределение целевых взносов относительно заинтересованных людей; привлечение нарушителей к уголовной ответственности и т.д.).

Руководитель практики разрешения земельных споров коллегии адвокатов «Юридический Центр „Круглов, Шумар и партнеры“» **Николай Круглов** подробно рассказал о собственных успешных кейсах. В частности, для решения проблем с межеванием он предложил воспользоваться ресурсом «Гугл Планета Земля» (<https://google.com/earth/>), благодаря которому в ретроспективной форме можно проанализировать, каким образом изменялись границы земельных участков. В отношении проблем, связанных с необоснованным присоединением земельных участков, он рекомендовал активнее пользоваться дачной амнистией и оформлять «прирезки», согласовывая границы со всеми заинтересованными лицами.

В дополнение к изложенному участниками мероприятия **Игорь Коновалов**, председатель отделения по Солнечногорскому району регионального отделения Союза садоводов России по Москве и Московской области, отметил, что большинство садоводов стремятся приватизировать свои земельные участки, однако земли общего пользования удастся приватизировать лишь в 20% случаев. Трудности возникают и с завышенной кадастровой стоимостью земельных участков, которую садоводы также вынуждены оплачивать за свой счет. Между тем 90% садоводов являются пенсионерами.

В завершение дискуссии председатель Московской коллегии адвокатов «Каденова и партнеры» **Зульфия Атаханова** отметила, что конфликты в СНТ зачастую возникают по поводу денег и распоряжения имуществом. Она обратила внимание на особенности разрешения таких конфликтов, а также на значимость процедуры медиации. Затем между участниками круглого стола была разыграна практическая ситуация, которую эксперт разрешила посредством применения процедуры медиации, параллельно научив участников и слушателей круглого стола основным приемам медиации, для того чтобы они могли успешно разрешать подобные конфликтные ситуации^{*}.

^{*} Релиз подготовлен Татьяной Серегиной, адвокатом Адвокатской палаты Московской области.