

## **А ларчик просто открывался!!!**

Пока читаете подборку с сайтов, подумайте, пожалуйста: ВАМ ЭТО НИЧЕГО НЕ НАПОМИНАЕТ?!

**Рейдерские захваты садоводств. Вы уверены, что вашу дачу не отнимут?**

**Уважаемые Садоводы и Жители СНТ «Восход»** ( обращение правления к садоводам во Всеволожском районе) !

Хочу донести до Вашего сведения важную информацию, касающуюся ситуации с массовыми случаями захватов управления садоводческими товариществами со стороны организованной группы лиц.

Информация была получена в процессе участия в мероприятиях, связанных с деятельностью Общественного совета при Управлении по развитию садоводства и огородничества Санкт-Петербурга и Ленинградской области при Правительстве Санкт-Петербурга.

**Что же происходит в настоящее время?**

Организованная группа лиц, личности участников и состав которой в настоящий момент выясняются, занимается деятельностью по захвату контроля управления садоводческими товариществами. Случаи попыток захвата контроля носят массовый характер и широкую географию в пределах близлежащих к городу Санкт-Петербургу районов Ленинградской области.

**Какими же методами пользуются злоумышленники для захвата управления садоводствами?**

На настоящий момент известна схема, нюансы которой могут варьироваться применительно к конкретному садоводству, но выглядит она примерно так:

1. Определяется «жертва», а именно, садоводство с достаточно большим количеством участков (500 и более участков)
2. Проводится оперативная работа по выявлению группы недовольных действующим председателем и правлением
3. Проводится работа по обработке группы недовольных с целью достижения лояльного отношения к представителям злоумышленников (в том числе используются денежные средства или обещания льгот после «победы», то есть имеет место банальный подкуп). Злоумышленники могут действовать не лично, а через подконтрольных им членов СНТ
4. Из обработанной группы недовольных подготавливается состав нового правления и новый председатель (может быть несколько кандидатов)
5. Ведется работа по дискредитации деятельности действующего правления и председателя. Злоумышленников поддерживают и консультируют нанятые ими юристы
6. При проведении очередного собрания происходит захват управления. Как при помощи запугивания участников собрания, так и при помощи подтасовки результатов голосования. Либо происходит срыв собрания, а задним числом рождается нужный протокол
7. Оформляется документальный доступ к управлению, к денежным средствам, к расчетному счету (как правило, подставного лица)
8. Средства садоводства похищаются, причем это может продолжаться на протяжении нескольких лет
9. Далее кураторы исчезают с похищенными средствами, садоводство остается с долгами и без денег, зиц-председатель идет под суд

**А теперь вопрос ко всем Вам: описанное выше Вам ничего не напоминает?**

Представленная информация – не вымысел-страшилка, а установленный факт. Количество захваченных СНТ измеряется десятками. Цель данного послания – донести имеющуюся информацию до всех садоводов и жителей нашего с Вами садоводства. Ведь кто оповещен –

тот вооружен. И наше с Вами садоводство – в числе тех, которое злоумышленникам не удалось захватить, и, надеюсь, при Вашей поддержке не удастся НИКОГДА!

---

### **Вы уверены, что вашу дачу не отнимут?**

Сначала рейдеры интересовались крупными, стоящими миллионы долларов, объектами недвижимости в Москве. Когда удобные для захватов объекты закончились, преступники начали атаковать недвижимость в регионах. Так, в нулевые годы рейдерским атакам подвергались все более-менее известные крупные объекты недвижимости Петербурга и Ленинградской области, от фабрики имени Крупской до кинотеатра «Художественный». Потом часть рейдеров переориентировалась на охоту за землями сельхозназначения. Вектор движения, опять же, сохранялся — от столицы в регионы.

Следующими под прицел рейдеров попали дачные садоводства вокруг городов-миллионников. То есть там, где земля стоит неплохих денег. Не отдельные приватизированные или неприватизированные дачные участки, а садоводства в целом. Причин тому несколько. Во-первых, все то же пресловутое несовершенство действующего законодательства в этой области. Во-вторых, правовая инертность и правовой нигилизм собственно самих членов данных объединений. Позиция некоторых зачастую выглядит примерно так: «лишь бы меня не трогали», — поясняет председатель общероссийской общественной организации «Союз садоводов России» Михаил Захаров.

Уточним, по данным управления по развитию садоводства и огородничества Петербурга, из 70 млн проживающих в России дачников 2 млн — петербуржцы. На сегодняшний день в Ленобласти насчитывается около 500 тыс. дачных участков в 2 тыс. 844 садоводствах. То есть беда уже пришла как минимум в 50 петербургских садоводств. Обычно злоумышленники действуют по одному из двух сценариев.

Первый — захватив в садоводстве власть, они переписывают на новую фирму пожарные водоемы, инженерные сети, дороги и т.п., а затем продают эту собственность другой фирме, так называемому «добросовестному приобретателю». В итоге вернуть утраченное становится весьма проблематично. Тем временем рейдеры начинают взимать назначенную по собственному усмотрению плату за пользование этой собственностью. Тем, кто не платит, отключают электричество в 20-градусный мороз, «отрезают» дома от канализации и водопровода. Причем зачастую платежи собираются черным налом, а обязательства по поддержанию работоспособности коммуникаций исполняются спустя рукава.

Второй сценарий захвата сулит дачникам еще больше неприятностей. В популярных районах участников «оккупированных» садоводств просто выживают путем установления совершенно неподъемных тарифов. А далее опустевшее садоводство превращается в прекрасный дорогой участок земли, инфраструктурно готовый под строительство коттеджного поселка.

Между тем, атаки рейдеров можно пресечь на корню. **Первым признаком готовящегося рейдерского захвата** служит появление в садоводстве инициативной группы, излишне агрессивно ратующей за смену председателя. Причем вербуются в такую группу чаще всего дачники, ранее в общественной жизни никак себя не проявлявшие, а зачастую и злостные должники по взносам — этакие дачные люмпены. А руководит ими специальный человек, иногда не имеющий к садоводству вообще никакого отношения.

Силами этой группы проводится импровизированное собрание, по итогам которого появляются протокол о смене председателя, правления и устава. **ВСЁ! Юридически власть в садоводстве сменилась, а большинство участников этого и не заметило.** Ведь, как сетует начальник Управления по развитию садоводства и огородничества Петербурга Андрей Лях, обычно на собраниях присутствуют не более 15% представителей дачных участков.

Рейдеров можно остановить, не допустив принятия на собрании садоводов нужного им решения. То есть **главным препятствием на пути захватчиков является**

**ответственное поведение самих садоводов.** В целом специалисты отмечают, что жертвами рейдеров чаще всего становятся «недружные» садоводческие товарищества, в которых постоянно идут склоки из-за взносов, электричества, межи. «Сплоченные» товарищества рейдеры обходят стороной.

Но, допустим, смена власти все же произошла. Это тоже не значит, что все потеряно. Во-первых, есть судебные инстанции. «Суды — это не для слабовольных, — рассказывает один из участников специализирующегося на теме дачного рейдерства интернет-форума. — Я прошел три иска в первой инстанции, по каждому было по 3 — 4 слушания. Проблема судебных разбирательств в том, что истец доказывает правду и свое доказательство строит на документах, имевших место в начале события, а ответчик отстаивает заведомый подлог и нарушение закона и для защиты своей позиции пускает в ход весь арсенал противозаконных действий».

То есть «запущенную болезнь» труднее лечить.

Игорь Чубаха

Источник: [www.rosbalt.ru](http://www.rosbalt.ru)

---

### **Распространенные схемы рейдерских атак**

Если проанализировать схемы захвата земель и собственности СНТ, то их можно классифицировать следующим образом.

#### 1. Предложения услуг

В этом случае махинаторы предлагают правлению или собранию услуги по регистрации земель общего пользования, электрификации СНТ и др. В ответ товарищество по договору дарения должно отписать фирме все энергохозяйство, часть недвижимости либо неиспользуемую землю. Нередко в уплату за проведенные работы садоводы обязуются передать управление электросетями и водоснабжение некой управляющей компании, которая через короткое время резко повышает тарифы.

#### 2. «Правовая» атака

Данный способ очень разнообразен. Чаще всего рейдеры подкупают участников товарищества, которые начинают расшатывать его «изнутри»: по надуманным предлогам возбуждают судебные дела против руководства СНТ, меняют правление и председателя. А новая администрация товарищества заключает невыгодные договоры или просто перерегистрирует СНТ и большая часть общего имущества неожиданно оказывается в единоличной собственности третьих лиц.

#### 3. PR-атака и административный ресурс

Этот вариант используется строительными и производственными компаниями, а также недобросовестными чиновниками. Начинается все с PR-атаки на СНТ по обвинению в ущемлении прав отдельных участников, а также в нарушении правил эксплуатации земель либо распространения через средства массовой информации негативной информации о деятельности товарищества. Далее идут судебные разбирательства, которые в конце концов приводят к гибели садовое некоммерческое товарищество, а земля отходит под строительство коттеджей или спортивных сооружений.

Выводы адвоката

Сами участники товариществ должны более внимательно относиться к своим обязанностям: участвовать в делах правления, посещать собрания, привлечь к обслуживанию нужд СНТ квалифицированных бухгалтеров и юристов, да и вообще, сделать деятельность некоммерческой организации максимально прозрачной.

Но в первую очередь необходимо провести аудит всей документации товарищества, оформить все участки, осуществить межевание земель, зарегистрировать права собственности на землю под артезианскими скважинами, насосами, водокачками, трансформаторами и т.д.

При соблюдении этих простых правил можно полностью исключить попытки рейдерских атак.

---

*В качестве типичного примера "дачного рейдерства" можно привести случай попытки захвата одного подмосковного садового товарищества (название по объективным причинам умалчивается). Рейдеры пытались захватить земли общего пользования этого СНТ с целью дальнейшего строительства на этом*

*месте элитного поселка. Прискорбно, что к этому была причастна и местная администрация, которая не только не препятствовала действиям рейдеров, но и всячески помогала им. Дело дошло до судебного разбирательства и пользователям земельных участков удалось отстоять свои права только после того, как они предъявили документы о выделении им участков, датированные 1955 годом, и генплан от 1963 года. Естественно, что после всех разбирательств дачникам пришлось оформлять права собственности на свои участки в соответствии с действующим законодательством. А если бы они сделали это раньше, то наверняка избежали бы этой нервотрепки с судами и не потеряли бы в тот год большую часть урожая из-за постоянных отключений воды и строительных работ вокруг дачного поселка. И таких примеров достаточно много.*

---

Рейдерские атаки на СНТ в основном нацелены на неиспользуемые участки и неприватизированные земли общего пользования. Стоимость таких земель в пригороде любого крупного города, как правило, высока. Вполне естественно, что у рейдеров-аферистов возникает желание завладеть этими землями для их дальнейшей перепродажи либо для строительства на этом месте коттеджей.

Нередко целью рейдерских атак становятся земельные участки рядовых членов СНТ. Для этого аферисты используют следующую схему: получают от хозяина доверенность на заключение договора аренды земельного участка для последующего строительства жилья и его сдачи внаем. На практике же после оформления необходимых документов участок сразу же перепродается третьим лицам. Подобных фактов за последние годы зафиксировано немало.

Как вариант, для захвата земли рейдеры могут использовать и инфраструктуру СНТ. В таких случаях их целью становятся инженерные сети и коммуникации, водоемы, дороги, подстанции и насосные станции. После захвата подобных объектов рейдеры резко поднимают тарифные ставки за их пользование, что в конце концов приводит к тому, что собственники бросают свои садовые и дачные участки в связи с экономической невыгодностью их содержания, и земля в итоге достается рейдерам.

---

Как показывает опыт, чаще всего общее имущество садовых товариществ умыкается по одной из нескольких схем.

1. Перерегистрация товарищества. К садоводам приезжают некие люди «от местной администрации» и объявляют: у вас в товариществе бардак, а председатель - вор. Мы вам поможем создать другое, «правильное» товарищество, только подпишите документы. В результате перерегистрации большая часть общего имущества неожиданно оказывается в единоличной собственности некоего гражданина.
2. «Поможем» управлять. Чаще всего касается электросетей - как наиболее лакомого куса имущества садового товарищества. Дачникам предлагают передать их на баланс некоей управляющей организации. Мол, решайте свои сугубо дачные проблемы, а заботу о рвущихся проводах и трансформаторах передайте профессионалам. Действительно, дачные электросети - та еще головная боль. Поддерживать их в надлежащем состоянии «среднестатистическое» СНТ не может, потому, как правило, не против переложить заботу об

электричестве в домах своих садоводов на какого-то еще. И формально это выглядит правильно. Но есть нюансы.

Вариант рейдерский и фактически мошеннический: СНТ подписывает договор, в соответствии с которым именно оно обязуется содержать сети в надлежащем порядке. А вот переводить деньги за электроэнергию дачники впредь будут некоей компании-посреднику, которая фактически ни за что не отвечает.

---

Самое печальное, что в ситуации рейдерского захвата СНТ страдают не столько Председатели, сколько сами садоводы. Что можем ожидать :

1. Непомерные членские взносы, высокие тарифы на электроэнергию, угрозы отключения света для неплательщиков. Делается это с целью выживания садоводов с СНТ чтобы выкупить земельный участок с долгами за бесценок, а после выгодно продать его;
2. Новые представители СНТ могут вполне законно переписать на любую компанию инженерные сети, дороги, пожарные водоемы. А после – продать это все на выгодных условиях другому предприятию. Соответственно, у садоводства не остается никакого имущества;
3. Преступники могут использовать персональные данные садоводов. которые являются конфиденциальной информацией в корыстных целях;
4. Взносы и оплата всех счетов будут поступать на рейдерский счет. а не на расчетный счет садоводства, что приведет к накоплению долга у членов СНТ. Вернуть обратно деньги, заплаченные преступникам, попросту невозможно.

Для людей, недостаточно сведущих в вопросах деятельности СНТ, нужно отметить одну тонкость: СНТ = законное право прописывать людей в Москве и Московской области. Соответственно, став владельцем земли за сравнительно небольшую сумму, каждый имеет право получить гражданство РФ, без каких-либо сложностей.

---

---

