



Как южноуральским дачникам оформить долю в общем имуществе СНТ?

В последнее время популярной темой среди садоводов и дачников стал вопрос оформления доли в общем имуществе СНТ. Возможно ли это? Эксперты Управления Росреестра по Челябинской области разъясняют, что возможно. Такая норма закреплена в разработанном при участии Росреестра Федеральном законе № 217-ФЗ, и действует она уже 4 года – с 1 января 2019 года. Вопрос не новый, но крайне насущный, поскольку касается защиты прав садоводов и обеспечения гарантий прав собственности на общее имущество СНТ. В этом материале детально разберемся, как работает данная законодательная норма и как ей воспользоваться.

Особенности регулирования: до 1 января 2019 года и после

В Росреестре поясняют, что деятельность садовых некоммерческих товариществ (СНТ) и огороднических некоммерческих товариществ (ОНТ) до 1 января 2019 года регулировалась Федеральным законом № 66-ФЗ. По этому закону общее имущество садоводов могло находиться в собственности членов СНТ либо в собственности такого СНТ как юридического лица.

Что относится к общему имуществу СНТ?

Это дороги, инженерные коммуникации (электрические сети, газо- и водопроводы), места для сбора бытовых отходов, спортивные площадки и иное имущество, необходимое для обеспечения общих нужд собственников садовых участков.

С 1 января 2019 года вступил в силу Федеральный закон № 217-ФЗ, пришедший на смену закону № 66-ФЗ. Именно в нем были прописаны новые правила, по которым общее имущество, создаваемое или приобретаемое после 1 января 2019 года, должно находиться исключительно в собственности собственников садовых участков.

Таким образом, возможность оформления дачниками доли в общем имуществе СНТ новеллой не является и действует с момента вступления в силу Федерального закона № 217-ФЗ.

Кроме того, в законе сказано, что собственность СНТ как юридического лица, возникшая до 1 января 2019 года, сохраняется. При этом имущество общего пользования, право собственности на которое возникло у юридического лица до 1 января 2019 года, может быть передано в общую долевую собственность садоводов. Для этого вопрос о безвозмездной передаче такого имущества должен быть вынесен на решение общего собрания членов товарищества (ч. 3 ст. 25, п. 6 ч. 1 ст. 17, ст. 54 закона № 217-ФЗ).

Зачем садоводам доля в общем имуществе СНТ?

Во-первых, это создает дополнительные гарантии того, что недобросовестные председатели СНТ, действующие без доверенности от имени юридического лица, не смогут передать общее имущество в собственность третьих лиц без решения общего

собраний садоводов. Речь идет о таких ситуациях, когда, например, один из членов СНТ мог выкупить местный пляж и ввести плату за его использование. Теперь есть законодательная норма, чтобы исключить подобные ситуации.

Во-вторых, передача садоводам доли в общем имуществе СНТ гарантирует сохранение такого имущества в их собственности, если СНТ будет ликвидировано в результате банкротства.

Как дачникам оформить долю в общем имуществе СНТ?

Вопрос о безвозмездной передаче общего имущества СНТ в долевую собственность собственников садовых участков должен быть рассмотрен на общем собрании членов СНТ. В статье 54 закона № 217-ФЗ прописано, что такой вопрос СНТ должны были вынести не позднее 1 января 2024 года. В то же время, как разъясняют специалисты Росреестра, закон не запрещает рассмотреть данный вопрос на общем собрании и после 1 января 2024 года. Принятие решения не ограничено во времени (части 3 статьи 25, пункта 6 части 1 статьи 17 закона № 217-ФЗ).

Решение о передаче в долевую собственность может быть принято при условии, что в таком голосовании приняло участие более 50% членов товарищества и одобрено не менее 2/3 голосов от общего числа присутствующих. Если в общем собрании участвуют также собственники садовых участков, не являющихся членами товарищества, их голоса также должны быть обязательно учтены при голосовании.

Такое решение оформляется протоколом с указанием результатов голосования. Помимо общих требований, в протоколе также должно быть указано:

- ФИО, реквизиты документов, удостоверяющих личность собственников садовых участков, в собственность которых передается общее имущество;
- описание и кадастровые номера объектов, относящихся к такому имуществу;
- размер доли в праве общей долевой собственности на общее имущество;
- реквизиты документов, подтверждающих право собственности СНТ на передаваемое общее имущество.

Далее собственники садовых земельных участков вправе самостоятельно либо через представителя (если такой представитель был избран на общем собрании членов товарищества) обратиться в орган регистрации прав с заявлением о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав на имущество общего пользования СНТ с приложением документов (ч. 4 ст. 18 Федерального закона № 218-ФЗ). В том числе необходимо предоставить решение общего собрания членов товарищества, в котором содержатся сведения о размере долей в праве общей долевой собственности на имущество общего пользования.

Может ли садовод продать долю отдельно от участка?

Размер доли, закрепляемой за конкретным собственником садового земельного участка, определяется пропорционально площади такого участка. При этом, в соответствии с законом, доли неотделимы от судьбы садового земельного участка и не могут проданы отдельно от него.

Процедура оформления общего имущества СНТ будет упрощена

Сегодня процедура оформления общего имущества СНТ, а именно земельных участков, на которых такое имущество расположено, может быть достаточно

сложной и продолжительной. К примеру, в больших СНТ, если садоводы не принимают активное участие в проведении общих собраний, отказываются предоставлять сведения, содержащие персональные данные. Кроме того, могут возникнуть дополнительные затраты на проведение кадастровых работ – для постановки таких участков на кадастровый учет.

Сегодня прорабатываются предложения по упрощению оформления прав на земельные участки, относящиеся к общему имуществу СНТ и ОНТ. Этой работой занимается рабочая группа Правительственной комиссии по вопросам развития садоводства и огородничества по направлению «Имущественные вопросы», в состав которой входит Росреестр.

**Материал подготовлен пресс-службой
Росреестра и Роскадастра по Челябинской области**