

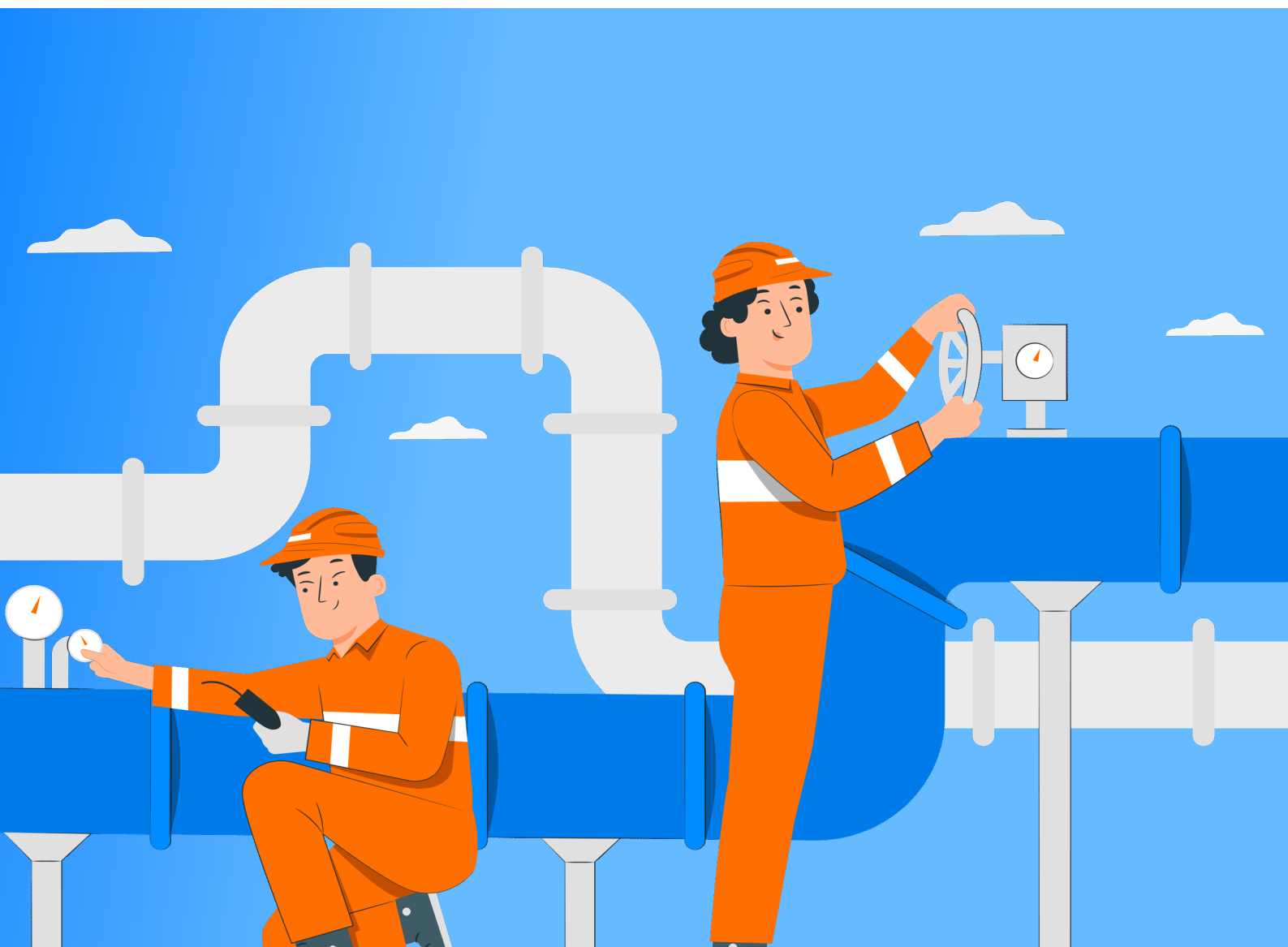


Росреестр

Федеральная служба
государственной регистрации,
кадастра и картографии

Путеводитель для садоводов

Шаги для догазификации жилых домов в СНТ



Условия подключения

1

СНТ **в границах** населенного пункта

2

Населенный пункт **газифицирован** или программой газификации предусмотрено **строительство газовых сетей** до границ СНТ в текущем году*

*план-график догазификации СНТ утверждается субъектом Российской Федерации

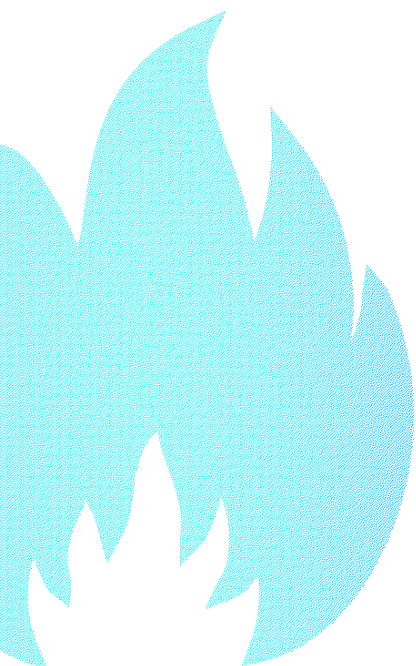
3

Права на жилой дом **зарегистрированы**



Стоимость

Бесплатно до границ садовых земельных участков, на которых расположены жилые дома





Зарегистрировать право собственности
на жилой дом

*осуществляется садоводом



Провести общее собрание СНТ
по вопросам догазификации СНТ

*осуществляется органами управления СНТ



Подать заявку на подключение
и заключить договор на подключение
с газораспределительной организацией

*подаётся собственником жилого дома
или его представителем





Какие документы необходимы?

- ✓ **Заявление** о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав
- ✓ **Технический план**
- ✓ **Правоустанавливающий документ** на земельный участок
- ✓ **Квитанция** об уплате госпошлины

На участке садовый дом?



Садовый дом можно перевести в жилой дом в соответствии с постановлением Правительства РФ от 28.01.2006 № 47

*Перевод садового дома в границах зон затопления, подтопления, в жилой дом не допускается

Нет прав на участок?



До 1 марта 2031 года члены СНТ имеют право приобрести садовый участок без проведения торгов в собственность бесплатно

*Условия указаны в пункте 2.7 статьи 3 Закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ

Важно

Информацию о **наличии/отсутствии** сведений о правах на объекты недвижимости в Едином государственном реестре недвижимости можно узнать в Росреестре



Какие вопросы надо вынести на рассмотрение?

- ✓ **О проведении работ по догазификации** жилых домов, расположенных в СНТ
- ✓ О безвозмездном предоставлении земельного участка общего назначения в СНТ **для строительства сети газораспределения** и безвозмездном подключении к сетям газораспределения, принадлежащим СНТ
- ✓ **Об определении представителя** на подачу заявок на подключение от имени собственников жилых домов в границах СНТ (при необходимости)
- ✓ **О предоставлении согласия собственников** земельных участков в СНТ **на установление охранных зон** созданных сетей газораспределения

Важно

Для эксплуатации подземных объектов системы газоснабжения **использование земельного участка общего назначения СНТ может осуществляться без оформления прав на него** (после государственной регистрации прав на такие объекты)



Заявка о заключении договора о техническом присоединении подается:



от представителя
СНТ



собственником
жилого дома

Документы, прилагаемые к заявке о заключении договора о техническом присоединении

- ✓ **Ситуационный план** (графическая схема, составленная заявителем, на которой указаны расположение планируемого к подключению объекта капитального строительства и границы земельного участка, на котором такой объект расположен)
- ✓ **Доверенность или иные документы**, подтверждающие полномочия представителя заявителя (в случае, если заявка о подключении подается представителем заявителя)
- ✓ **Выписка из ЕГРН о праве собственности** заявителя на жилой дом
- ✓ **Выписка из ЕГРН о правах на земельный участок**, на котором расположен жилой дом заявителя
- ✓ **Протокол общего собрания**



Росреестр

Федеральная служба
государственной регистрации,
кадастра и картографии

Удачной газификации!



ROSREESTR.GOV.RU



TELEGRAM



Социальная догазификация СНТ: актуальные вопросы и ответы на них

Комментарии для граждан по актуальным вопросам реализации программы газификации СНТ

Используемые сокращения:

Земельный кодекс Российской Федерации – ЗК РФ;
Гражданский кодекс Российской Федерации – ГК РФ;
Градостроительный кодекс Российской Федерации – ГрК РФ;
Федеральный закон от 29 июля 2017 г. № 217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» – Закон № 217-ФЗ;
Федеральный закон от 15 апреля 1998 г. № 66-ФЗ «О садоводческих и дачных некоммерческих объединениях граждан» – Закон № 66-ФЗ;
Федеральный закон от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» – Закон № 218-ФЗ;
Федеральный закон от 31 марта 1999 г. № 69-ФЗ «О газоснабжении в Российской Федерации» – Закон № 69-ФЗ;
Федеральный закон от 30 декабря 2009 г. № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» – Закон № 384-ФЗ;
Федеральный закон от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» – Закон № 218-ФЗ;
Федеральный закон от 27 июля 2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных» (далее – Закон № 152-ФЗ);
Федерального закона от 25 октября 2001 г. № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» – Закон № 137-ФЗ;
Постановление Правительства Российской Федерации от 13 сентября 2021 г. № 1547 «Об утверждении Правил подключения (технологического присоединения) газоиспользующего оборудования и объектов капитального строительства к сетям газораспределения и о признании утратившими силу некоторых актов Правительства Российской Федерации» – Правила подключения;
Постановление Правительства Российской Федерации от 16 апреля 2024 г. № 484 «О внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации» – постановление № 484;
Постановление Правительства Российской Федерации от 29 октября 2010 г. № 870 «Об утверждении технического регламента о безопасности сетей газораспределения и газопотребления – технический регламент № 870»;
Постановление Правительства Российской Федерации от 28 января 2006 г. № 47 «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции», садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом – Положение № 47»;
Перечень поручений Президента Российской Федерации В.В. Путина по реализации Послания Президента Федеральному Собранию от 30 марта 2024 г. г. № Пр-616 – перечень поручений Президента Российской Федерации;
Единый государственный реестр недвижимости – ЕГРН;
Садоводческое некоммерческое товарищество – СНТ;
Территория ведения гражданами садоводства для собственных нужд – территория садоводства.

№	Вопрос	Текст ответа
Условия бесплатной газификации		
1.	<p>Условия бесплатной «догазификации» СНТ и возможность их расширения, перечень объектов недвижимости, на которые распространяются условия бесплатной «газификации», перечень документов, прилагаемых к заявке на подключение, лица, уполномоченные на подачу заявки о догазификации</p>	<p>Согласно пункту 22 перечня поручений Президента Российской Федерации Правительству Российской Федерации поручено совместно с исполнительными органами субъектов Российской Федерации, публичным акционерным обществом «Газпром» и при участии иных газоснабжающих организаций обеспечить без привлечения средств граждан выполнение мероприятий по подключению к газораспределительным сетям домовладений, расположенных на землях СНТ в газифицированных населенных пунктах, предусмотрев выполнение этих мероприятий до границ земельных участков, принадлежащих заявителям (при наличии соответствующей заявки о подключении), и определив критерии и условия такого подключения (технологического присоединения).</p> <p>Правилами подключения (с учетом изменений, внесенных постановлением № 484) предусмотрено, что подключение (технологическое присоединение) газоиспользующего оборудования физических лиц (за исключением выполнения мероприятий в границах земельных участков, на которых располагаются домовладения этих физических лиц), намеревающихся использовать газ для удовлетворения личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской (профессиональной) деятельности, осуществляется без взимания с них средств <u>при условии, что домовладение заявителя располагается в границах территории садоводства, находящейся в границах населенного пункта, в котором проложены газораспределительные сети, по которым осуществляется транспортировка газа, или программой газификации жилищно- коммунального хозяйства, промышленных и иных организаций (далее – программа газификации) в текущем календарном году предусмотрено строительство газораспределительных сетей до границ такого населенного пункта, а также при наличии у таких лиц документа, подтверждающего право собственности или иное предусмотренное законом право на домовладение и земельный участок, на котором расположено это домовладение.</u></p> <p>Установление региональными органами государственной власти,</p>

за исключением субъектов Российской Федерации, указанных в абзаце втором пункта 1 Правил подключения, иных условий осуществления мероприятий по подключению (технологическому присоединению) газоиспользующего оборудования и объектов капитального строительства к сетям газораспределения, в том числе в рамках догазификации, которые не предусмотрены Правилами подключения, противоречит законодательству о газоснабжении в Российской Федерации и Правилам подключения.

Домовладением в Правилах подключения признается:

объект индивидуального жилищного строительства;

жилой дом блокированной застройки и примыкающие к ним и (или) отдельно стоящие на общем с объектом индивидуального жилищного строительства или жилым домом блокированной застройки земельном участке надворные постройки (гараж, баня (сауна, бассейн), теплица (зимний сад), помещения для содержания домашнего скота и птицы, иные объекты).

Пунктом 39 статьи 1 ГрК определено, что объект индивидуального жилищного строительства является отдельно стоящим зданием с количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, и не предназначено для раздела на самостоятельные объекты недвижимости.

Параметры, устанавливаемые к объектам индивидуального жилищного строительства Градостроительным кодексом, в равной степени применяются к жилым домам, индивидуальным жилым домам, если иное не предусмотрено такими федеральными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации.

Подключение объектов незавершенного строительства к сетям газораспределения в рамках догазификации Правилами подключения не предусмотрено.

Не подлежат подключению к сетям газораспределения в рамках догазификации садовые дома, которые в силу пункта 2 статьи 3 Закона № 217-ФЗ являются зданиями сезонного использования,

предназначенными для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их временным пребыванием в таком здании, и в этой связи не отвечают указанным выше признакам домовладения.

Условия социальной газификации не распространяются на территории ведения гражданами огородничества для собственных нужд, а также на территории садоводства, расположенные за границами населенных пунктов. В соответствии с пунктом 4 статьи 3 Закона № 217-ФЗ размещение домовладений и других объектов капитального строительства на огородных земельных участках не предусмотрено.

Заявка о догазификации в целях подключения в рамках догазификации территорий садоводства может направляться собственником домовладения, расположенного в границах территории садоводства, либо уполномоченным представителем СНТ на имя единого оператора газификации или регионального оператора газификации (абзац второй пункта 119 Правил подключения).

Перечень документов, прилагаемых к заявке о догазификации в целях подключения в рамках догазификации территорий садоводства, установлен пунктом 16 Правил подключения, в том числе протокол общего собрания членов СНТ, содержащий решение о проведении догазификации.

Каких-либо исключений из требований Правил подключения не предусмотрено.

Проект типовой формы протокола общего собрания членов СНТ по вопросам газификации домовладений, расположенных на территории садоводства, направлен во все субъекты Российской Федерации.

Социальная газификация (догазификация), в рамках которой в газифицированных населенных пунктах осуществляется бесплатное подключение к сетям газораспределения домовладений граждан (в том числе расположенных в границах территории садоводства), медицинских и образовательных учреждений, котельных, реализуется за счет средств единого оператора газификации. Прогнозные затраты на реализацию указанных мероприятий на период 2021–2024 годов составляют свыше 300 млрд рублей.

Для рассмотрения инициативы распространения условий подключения (технологического присоединения) к сетям газораспределения в рамках догазификации на газоиспользующее оборудование в иных

		<p>объектах капитального строительства должна быть проведена инвентаризация таких объектов капитального строительства, а также определены потенциальный объем газопотребления и источники финансирования соответствующих мероприятий единым оператором газификации.</p> <p>Расширение сферы действия социальной газификации (догазификации) осуществляется поэтапно, с учетом имеющихся организационных и финансовых возможностей единого оператора газификации.</p>
2.	<p>Могут ли и если могут, то каким образом, участвовать в программе социальной газификации лица, осуществляющие ведение садоводства без создания товарищества, либо ранее ликвидированные СНТ</p>	<p>Порядок догазификации СНТ, а также требования, при соблюдении которых допускается догазификация СНТ, регулируются Правилами подключения.</p> <p>Перечень документов, прилагаемых к заявке о заключении договора о подключении (технологическом присоединении) газоиспользующего оборудования и объектов капитального строительства к сети газораспределения (далее – заявка о подключении), предусмотрен пунктом 16 Правил подключения, к которым, в частности, относится протокол общего собрания членов СНТ, содержащий решение о проведении догазификации.</p> <p>В соответствии с положениями Закона № 217-ФЗ ведение садоводства может осуществляться как с созданием СНТ, так и без создания такого товарищества. Согласно части 3 статьи 6 Закона № 217-ФЗ граждане, осуществляющие ведение садоводства или огородничества без создания товарищества, осуществляют свою деятельность в соответствии с законодательством Российской Федерации, в том числе самостоятельно взаимодействуют с органами государственной власти, органами местного самоуправления и иными организациями, если иное не предусмотрено законодательством Российской Федерации.</p> <p>Таким образом, граждане, осуществляющие ведение садоводства без создания товарищества, самостоятельно подают заявки о подключении без согласия иных собственников земельных участков, осуществляющих ведение садоводства без создания товарищества.</p> <p>Кроме того, следует отметить, что в случае ведения садоводства без создания товарищества Законом № 217-ФЗ не предусмотрено образование территории садоводства и создание имущества общего</p>

		<p>пользования.</p> <p>Относительно необходимости предоставления заявителем протокола общего собрания членов СНТ, содержащего решение о проведении догазификации, при направлении заявки о заключении договора о подключении (технологическом присоединении) газоиспользующего оборудования и объектов капитального строительства к сети газораспределения в случае ликвидации СНТ необходимо отметить следующее.</p> <p>В соответствии со статьей 61 ГК РФ ликвидация юридического лица влечет его прекращение без перехода в порядке универсального правопреемства его прав и обязанностей к другим лицам.</p> <p>При этом в соответствии с частью 2 статьи 28 Закона № 217-ФЗ на недвижимое имущество общего пользования, находящееся в границах территории садоводства или огородничества, не может быть обращено взыскание. При ликвидации товарищества такое имущество, находящееся в собственности товарищества, безвозмездно передается в общую долевую собственность собственников садовых или огородных земельных участков, расположенных в границах территории садоводства или огородничества, пропорционально их площади вне зависимости от того, являлись ли данные лица членами товарищества.</p> <p>Таким образом, после ликвидации СНТ положения Закона № 217-ФЗ, регулирующие вопросы управления имуществом общего пользования СНТ, в отношении имущества, переданного в общую долевую собственность собственников садовых земельных участков, не применяются.</p> <p>В указанном случае управление имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляется в рамках общих положений гражданского законодательства.</p> <p>В частности, согласно статье 247 ГК РФ владение и пользование имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляются по соглашению всех ее участников, а при недостижении согласия – в порядке, устанавливаемом судом. Участник долевой собственности имеет право на предоставление в его владение и пользование части общего имущества, соразмерной его доле, а при невозможности этого вправе требовать от других участников, владеющих и пользующихся имуществом, приходящимся на его долю, соответствующей компенсации.</p>
--	--	--

		<p>Учитывая изложенное, в случае если после ликвидации СНТ имущество, находящееся в собственности товарищества, перешло в общую долевую собственность собственников садовых земельных участков, к заявке о заключении договора о подключении (технологическом присоединении) газоиспользующего оборудования и объектов капитального строительства к сети газораспределения в том числе должно быть приложено соглашение собственников садовых участков об условиях использования имущества, находящегося в долевой собственности указанных лиц, для целей догазификации.</p>
3.	<p>О возможности «догазификации» СНТ, на территории которых расположены газопроводы, построенные за счет членов СНТ, компенсации расходов на строительство газораспределительных сетей, построенный за счет частных средств</p>	<p>В соответствии с пунктом 2 Правил подключения под заявителем понимается юридическое или физическое лицо, индивидуальный предприниматель, намеренное осуществить или осуществляющее строительство (реконструкцию) объекта капитального строительства с последующим его подключением (технологическим присоединением) к сети газораспределения или подключение (технологическое присоединение) объекта капитального строительства к сети газораспределения; исполнителем является газораспределительная организация, владеющая на праве собственности или на ином предусмотренном законом праве сетью газораспределения, к которой планируется подключение (технологическое присоединение) объекта капитального строительства или сети газораспределения заявителей. Основным абонентом является юридическое или физическое лицо, которое не оказывает услуги по транспортировке газа, владеющее на праве собственности или на ином предусмотренном законом праве сетью газораспределения и (или) газопотребления.</p> <p>Согласно абзацу первому пункта 48 Правил подключения в случае если подключение (технологическое присоединение) объекта капитального строительства возможно только к существующим сетям газораспределения и (или) газопотребления, принадлежащим основному абоненту, исполнитель обращается к такому основному абоненту в целях осуществления подключения заявителя.</p> <p>Исполнитель в течение 3 рабочих дней со дня получения заявки на подключение направляет соответствующий запрос основному абоненту и одновременно уведомляет заявителя о направлении указанного запроса (абзац второй пункта 48 Правил подключения).</p>

В соответствии с абзацем третьим пункта 48 Правил подключения основной абонент в течение 3 рабочих дней после получения соответствующего запроса от исполнителя направляет согласие на подключение объекта через принадлежащие ему сети газораспределения и (или) газопотребления заказным письмом с уведомлением о вручении или иным способом, позволяющим подтвердить его получение исполнителем.

Указанные положения Правил подключения распространяются как на физических, так и на юридических лиц, являющихся основными абонентами.

Возможность предоставления основным абонентом согласия на подключение объекта через принадлежащие ему сети газораспределения и (или) газопотребления под условием возмещения расходов основного абонента на строительство и содержание указанных сетей Правил подключения не предусмотрена.

В соответствии с частью третьей статьи 27 Закона № 69-ФЗ юридические лица, владеющие на праве собственности или ином законном основании газораспределительными сетями и их объектами и (или) сетями газопотребления и их объектами, не вправе препятствовать транспортировке и подаче газа по указанным сетям и их объектам потребителям, а также технологическому присоединению к указанным сетям и их объектам при наличии пропускной способности таких сетей. Аналогичные требования предусмотрены абзацем четвертым пункта 48 Правил подключения в отношении юридических лиц, являющихся основными абонентами.

В определениях Конституционного Суда Российской Федерации от 18 января 2024 г. № 5-О и от 18 января 2024 г. № 6-О применительно к указанным положениям Закона № 69-ФЗ и Правил подключения отмечается, что подключение (технологическое присоединение) к сетям газораспределения новых объектов возможно лишь при наличии достаточной пропускной способности таких сетей с сохранением условий газоснабжения имеющихся потребителей газа и не связано с возложением на основного абонента как их собственника обязанности несения дополнительных расходов. При подключении к сетям газораспределения новых абонентов их собственники не лишаются права собственности на газопровод или его часть, и само по себе подключение не нарушает их

имущественных прав.

Возмещение расходов на создание имущества его собственнику за счет других лиц допускается только при условии передачи последним соответствующей доли в праве на это имущество.

Однако действующее законодательство не возлагает на новых абонентов при их подключении к сетям газораспределения обязанность осуществить выкуп доли в этих сетях у собственников, которыми они были созданы; продажа прав на такие сети новым абонентам возможна исключительно на принципах свободы договора.

Порядок определения и условия взимания платы за получение согласия собственников сетей газораспределения на подключение к указанным сетям действующими нормативными правовыми актами не установлены.

Вместе с тем собственники сетей газораспределения не лишены права на получение доходов от их использования, которое может быть реализовано путем учреждения юридических лиц (коммерческих организаций), передачи им указанных сетей с дальнейшим обращением в орган исполнительной власти в области государственного регулирования цен (тарифов) по вопросу установления тарифа на транспортировку газа и платы за подключение.

При этом каждый из учредителей вправе участвовать в распределении прибыли, получаемой от осуществления созданным им юридическим лицом регулируемых видов деятельности, в том числе подключения к сетям газораспределения новых абонентов.

Дополнительно отмечаем, что в соответствии со статьей 210 ГК РФ собственник несет бремя содержания принадлежащего ему имущества, если иное не предусмотрено законом или договором.

На основании указанных положений гражданского законодательства Российской Федерации обязанности по содержанию газораспределительных сетей, принадлежащих основным абонентам могут быть возложены на иное лицо на договорной основе, в том числе при их передаче газораспределительной организации во временное владение и пользование или во временное пользование на соответствующих условиях.

В части вопроса об условиях доступа к местным

газораспределительным сетям, которые расположены в границах территории садоводства и относятся к имуществу общего пользования СНТ, необходимо учитывать следующее.

В соответствии с пунктом 96 Правил подключения подключение (технологическое присоединение) объектов капитального строительства, принадлежащих гражданам, ведущим садоводство на земельных участках, расположенных в границах территории садоводства, осуществляется к сетям газораспределения исполнителя непосредственно или с использованием сети газораспределения и (или) газопотребления, относящейся к имуществу общего пользования СНТ.

Подключение (технологическое присоединение) объектов капитального строительства, расположенных в границах территории садоводства и принадлежащих иным лицам, в собственности которых находятся объекты капитального строительства, осуществляется к сетям газораспределения исполнителя непосредственно или с использованием сети газораспределения и (или) газопотребления, относящейся к имуществу общего пользования СНТ, при наличии его согласия на такое подключение (технологическое присоединение) с приложением документов, указанных в пункте 16 Правил подключения.

На основании пункта 51 части 1 статьи 17 Закона № 217-ФЗ к исключительной компетенции общего собрания членов СНТ относится принятие решения о передаче земельных участков и (или) находящихся на них объектов недвижимости, относящихся к имуществу общего пользования, гражданам или организациям в аренду либо в безвозмездное пользование или об установлении сервитута в отношении такого имущества, а также определение условий использования такого имущества для целей, предусмотренных Законом № 217-ФЗ.

Таким образом, условия использования сетей газораспределения и (или) газопотребления, относящихся к имуществу общего пользования СНТ, лицами, в собственности которых находятся объекты капитального строительства, расположенные в границах территории садоводства, не относящимися к числу граждан, ведущих садоводство на земельных участках, расположенных в границах территории садоводства, определяются решением общего собрания членов СНТ в порядке, предусмотренном Законом 217-ФЗ.

		<p>Условия доступа граждан, ведущих садоводство на земельных участках, расположенных в границах территории садоводства, к местным газораспределительным сетям, которые расположены в границах территории садоводства и принадлежат лицам, не оказывающим услуги по транспортировке газа по ним, в том числе являются имуществом общего пользования в границах территории садоводства, определяются в соответствии с положениями пункта 48 Правил подключения.</p> <p>Минэнерго России совместно с другими федеральными органами исполнительной власти продолжается работа по подготовке нормативных правовых актов, направленных на совершенствование правового регулирования условий доступа к местным газораспределительным сетям, которые принадлежат лицам, не оказывающим услуги по транспортировке газа по ним.</p>
<p>Разъяснение отдельных вопросов, связанных с проведением общего собрания членов СНТ, содержанием типовой формы решения общего собрания членов СНТ по вопросам газификации жилых домов, расположенных на территории садоводства (далее – типовая форма решения общего собрания членов СНТ)</p>		
4.	<p>Относительно включения вопросов из типовой формы решения общего собрания</p>	<p>В соответствии с подпунктом «л» пункта 16 Правил подключения к заявке о подключении, направляемой заявителем единому оператору газификации, региональному оператору газификации или исполнителю, прилагается в том числе протокол общего собрания членов СНТ (в случае подачи заявки о подключении собственником домовладения, находящегося в границах территории садоводства, либо уполномоченным представителем СНТ в рамках раздела VII Правил подключения), содержащий решение о проведении догазификации.</p> <p>Таким образом, в целях осуществления догазификации территории садоводства необходимо провести общее собрание членов СНТ, по результатам которого будет подготовлен протокол общего собрания членов СНТ, <u>содержащий решение о проведении догазификации.</u></p> <p>Во исполнение пункта 3 поручения Правительства Российской Федерации от 4 апреля 2024 г. № АН-П51-36пр Росреестром совместно с Минэнерго России, ООО «Газпром межрегионгаз», АО «Мособлгаз» разработан проект типовой формы решения общего собрания членов СНТ, в целях формирования единой правоприменительной практики.</p> <p>При этом указанный проект носит рекомендательный характер, в связи с чем по вопросам, связанным с догазификацией, общим собранием</p>

		<p>членов СНТ могут быть приняты иные решения в зависимости от конкретной ситуации.</p>
5.	<p>Порядок проведения общего собрания членов СНТ: форма проведения (очная, очно-заочная, заочная), легитимность проведения общего собрания членов СНТ, необходимость проведения проверки протокола общего собрания членов СНТ в отношении кворума и количества голосов</p>	<p>В силу положений статей 16, 17 Закона № 217-ФЗ высшим органом товарищества является общее собрание членов СНТ.</p> <p>Согласно статье 17 Закона № 217-ФЗ к исключительной компетенции общего собрания членов СНТ относятся:</p> <ul style="list-style-type: none"> принятие решения о создании (строительстве, реконструкции) или приобретении имущества общего пользования, в том числе земельных участков общего назначения, и о порядке его использования (пункт 5); принятие решения о передаче земельных участков и (или) находящихся на них объектов недвижимости, относящихся к имуществу общего пользования, гражданам или организациям в аренду либо в безвозмездное пользование или об установлении сервитута в отношении такого имущества, а также определение условий использования такого имущества для целей, предусмотренных Законом № 217-ФЗ (пункт 5.1). <p>При принятии общим собранием членов СНТ решений, указанных в пунктах 4 – 6.1 части 1 статьи 17 Закона № 217-ФЗ, одновременно избирается представитель указанных лиц, уполномоченный на подачу соответствующего заявления в орган, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав (часть 29 статьи 17 Закона № 217-ФЗ).</p> <p>Согласно части 2 статьи 17 Закона № 217-ФЗ по вопросам, указанным в пунктах 1 – 6, 10, 17, 21 – 26 части 1 статьи 17 Закона № 217-ФЗ, решения общего собрания членов СНТ принимаются квалифицированным большинством не менее двух третей голосов от общего числа участвующих в общем собрании членов СНТ.</p> <p>В соответствии с частью 3 статьи 17 Закона № 217-ФЗ по вопросам, указанным в пунктах 4 – 6.1, 21, 22, 24 и 26 части 1 статьи 17 Закона № 217-ФЗ, решения общего собрания членов СНТ принимаются с учетом результатов голосования лиц, указанных в части 1 статьи 5 Закона № 217-ФЗ, проголосовавших по указанным вопросам в порядке, установленном Законом № 217-ФЗ.</p> <p>По иным вопросам, указанным в частях 1 и 1.1 статьи 17 Закона № 217-ФЗ, решения общего собрания членов СНТ принимаются большинством голосов от общего числа участвующих</p>

в общем собрании членов товарищества (часть 4 статьи 17 Закона № 217-ФЗ).

Таким образом, решение общего собрания членов СНТ о догазификации может быть принято большинством голосов от общего числа участвующих в общем собрании членов СНТ.

При этом в случае включения в него иных вопросов, указанных в типовой форме решения общего собрания членов СНТ, принятие решения должно осуществляться с учетом требований, предусмотренных частями 2 и 3 статьи 17 Закона № 217-ФЗ.

Согласно положениям статьи 17 Закона № 217-ФЗ решение общего собрания членов СНТ может быть принято путем очного, очно-заочного или заочного голосования. Общее собрание членов СНТ, на котором решения принимаются в любой из перечисленных форм, проводится с соблюдением всех правил, установленных статьей 17 Закона № 217-ФЗ.

В соответствии с частью 21 статьи 17 Закона № 217-ФЗ решение общего собрания членов СНТ может быть принято путем очно-заочного голосования или заочного голосования по вопросам, определенным уставом товарищества в соответствии с пунктом 17 части 1 статьи 8 Закона № 217-ФЗ.

В силу пункта 17 статьи 8 Закона № 217-ФЗ в уставе товарищества в обязательном порядке указывается перечень вопросов, отнесенных к компетенции общего собрания членов СНТ, по которым решение общего собрания членов СНТ может приниматься путем очно-заочного голосования или заочного голосования.

Таким образом, перечень вопросов, по которым может быть проведено общее собрание членов СНТ путем очно-заочного и заочного голосования, должен быть прямо закреплен уставом товарищества.

При этом в соответствии с частью 22 Закона № 217-ФЗ по вопросам, указанным в пунктах 1, 2, 4 – 6.1, 10, 17, 21 – 24 и 26 части 1 статьи 17 Закона № 217-ФЗ, проведение заочного голосования не допускается, если иное не установлено Законом № 217-ФЗ.

Также в силу части 22 статьи 17 Закона № 217-ФЗ решения общего собрания членов СНТ могут быть приняты путем проведения заочного

голосования по вопросам, относящимся к исключительной компетенции общего собрания членов СНТ или огороднического некоммерческого товарищества, предусмотренным частью 1 статьи 17 Закона № 217-ФЗ, независимо от наличия в уставе товарищества порядка заочного голосования только в случае введения режима повышенной готовности или чрезвычайной ситуации на всей территории Российской Федерации либо на ее части.

Обращаем внимание, что положения части 22 статьи 17 Закона № 217-ФЗ распространяются исключительно на порядок заочного голосования и не применяются к очно-заочному голосованию.

Согласно статье 181.1 ГК РФ решение собрания, с которым закон связывает гражданско-правовые последствия, порождает правовые последствия, на которые решение собрания направлено, для всех лиц, имевших право участвовать в данном собрании (участников юридического лица, собственников, кредиторов при банкротстве и других – участников гражданско-правового сообщества), а также для иных лиц, если это установлено законом или вытекает из существа отношений.

При этом решение собрания считается принятым, если за него проголосовало большинство участников собрания и при этом в собрании участвовало не менее пятидесяти процентов от общего числа участников соответствующего гражданско-правового сообщества (пункт 1 статьи 181.2 ГК РФ).

В силу пункта 4 статьи 49 ГК РФ особенности гражданско-правового положения юридических лиц отдельных организационно-правовых форм, видов и типов, а также юридических лиц, созданных для осуществления деятельности в определенных сферах, определяются ГК РФ, другими законами и иными правовыми актами.

Частью 19 статьи 17 Закона № 217-ФЗ установлено, что для признания общего собрания правомочным необходимо присутствие на таком собрании более чем пятидесяти процентов членов товарищества или их представителей.

Принимая во внимание требования общих положений гражданского законодательства, а также учитывая, что вопросы, указанные в части 2 статьи 17 Закона № 217-ФЗ (в том числе изменение устава, избрание органов товарищества, досрочное прекращение их полномочий,

		<p>определение правовой судьбы имущества общего пользования) являются наиболее значимыми и непосредственно затрагивают права и законные интересы членов товарищества, снижение кворума для признания общего собрания правомочным представляется нецелесообразным.</p> <p>Относительно легитимности принятия решения общим собранием членов СНТ сообщаем.</p> <p>Согласно пункту 1 статьи 8 ГК РФ не допускаются осуществление гражданских прав исключительно с намерением причинить вред другому лицу, действия в обход закона с противоправной целью, а также иное заведомо недобросовестное осуществление гражданских прав (злоупотребление правом).</p> <p>Решение собрания может быть оспорено в суде (пункт 5 статьи 181.4 ГК РФ).</p> <p>В случае несоблюдения требований, предусмотренных пунктом 1 статьи 8 ГК РФ, суд, арбитражный суд или третейский суд с учетом характера и последствий допущенного злоупотребления отказывает лицу в защите принадлежащего ему права полностью или частично, а также применяет иные меры, предусмотренные законом (пункт 2 статьи 8 ГК РФ).</p>
6.	<p>О представлении оператору газификации персональных данных участников голосования на общем собрании членов СНТ, содержащихся в протоколе общего собрания членов СНТ, содержащего решение о проведении догазификации</p>	<p>Согласно статье 15 Закона № 217-ФЗ председателем товарищества или иным уполномоченным членом правления товарищества создается реестр членов товарищества и осуществляется его ведение.</p> <p>Порядок ведения реестра членов товарищества определяется его уставом (пункт 7 части 1 статьи 8 Закона № 217-ФЗ).</p> <p>В соответствии с положениями Закона № 217-ФЗ:</p> <p>реестр членов товарищества должен содержать данные о членах товарищества, указанные ими в заявлении о приеме в члены товарищества (в частности, фамилию, имя, отчество (последнее – при наличии), адрес места жительства, почтовый и электронный адреса, номер телефона, по которым осуществляется связь с членами товарищества), кадастровый (условный) номер земельного участка, правообладателем которого является член товарищества (часть 3 статьи 15);</p> <p>член товарищества обязан предоставлять достоверные сведения, необходимые для ведения реестра членов товарищества, и своевременно информировать председателя товарищества или иного уполномоченного члена правления товарищества об их изменении, а в случае неисполнения</p>

данного требования член товарищества несет риск отнесения на него расходов товарищества, связанных с отсутствием в реестре членов товарищества актуальной информации (части 4 и 5 статьи 15);

в отдельный раздел реестра членов товарищества в порядке, установленном статьей 15 Закона № 217-ФЗ, могут быть внесены сведения о собственниках или в случаях, установленных частью 11 статьи 12 Закона № 217-ФЗ, правообладателях садовых или огородных земельных участков, не являющихся членами товарищества, с согласия таких лиц (часть 6 статьи 15).

Из указанных положений Закона № 217-ФЗ следует, что необходимые данные о членах товариществ должны содержаться в соответствующем реестре со дня приема в члены товарищества, а в случае не предоставления членом товарищества актуальной информации (например, неинформирования руководства товарищества об отчуждении земельного участка), он несет риск отнесения на него расходов товарищества, связанных с содержанием имущества общего пользования.

По вопросу представления оператору газификации протокола общего собрания членов СНТ, содержащего решение о проведении догазификации сообщаем.

Частью 2 статьи 5 Закона № 152-ФЗ установлено, что обработка персональных данных должна ограничиваться достижением конкретных, заранее определенных и законных целей. Не допускается обработка персональных данных, несовместимая с целями сбора персональных данных.

Согласно пункту 1 статьи 3 Закона № 152-ФЗ персональными данными является любая информация, относящаяся к прямо или косвенно определенному или определяемому физическому лицу (субъекту персональных данных). В силу положений статьи 9 Закона № 152-ФЗ в случаях, предусмотренных федеральным законом, обработка персональных данных осуществляется только с согласия в письменной форме субъекта персональных данных. Операторы и иные лица, получившие доступ к персональным данным, обязаны не раскрывать третьим лицам и не распространять персональные данные без согласия субъекта персональных данных, если иное не предусмотрено федеральным законом (статья 7 Закона № 152-ФЗ).

Согласно статье 7 Закона № 152-ФЗ операторы и иные лица, получившие доступ к персональным данным, обязаны не раскрывать третьим лицам и не распространять персональные данные без согласия субъекта персональных данных, если иное не предусмотрено федеральным законом. Вместе с тем в соответствии с частью 8 статьи 9 Закона № 152-ФЗ персональные данные могут быть получены оператором от лица, не являющегося субъектом персональных данных, при условии предоставления оператору подтверждения наличия оснований, указанных в пунктах 2 – 11 части 1 статьи 6, части 2 статьи 10 и части 2 статьи 11 Закона № 152-ФЗ.

В частности, согласно пункту 2 части 1 статьи 6 Закона № 152-ФЗ обработка персональных данных без получения согласия субъекта персональных данных на такую обработку возможна в случае, если она необходима для достижения целей, предусмотренных международным договором Российской Федерации или законом, для осуществления и выполнения возложенных законодательством Российской Федерации на оператора функций, полномочий и обязанностей.

Также в соответствии с пунктом 4 части 1 статьи 6 Закона № 152-ФЗ обработка персональных данных без получения согласия субъекта персональных данных на такую обработку возможна в случае, если она необходима для исполнения полномочий федеральных органов исполнительной власти, органов государственных внебюджетных фондов, исполнительных органов государственной власти субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления и функций организаций, участвующих в предоставлении соответственно государственных и муниципальных услуг, предусмотренных Федеральным законом от 27 июля 2010 г. № 210-ФЗ «Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг», включая регистрацию субъекта персональных данных на едином портале государственных и муниципальных услуг и (или) региональных порталах государственных и муниципальных услуг.

Таким образом, оператор вправе обрабатывать (в том числе передавать) персональные данные без соответствующего согласия только при наличии правовых оснований, установленных законодательством Российской Федерации в области персональных данных.

		<p>Обращаем внимание, что согласно подпункту «л» пункта 16 Правил подключения к заявке о подключении, направляемой заявителем единому оператору газификации, региональному оператору газификации или исполнителю, прилагается протокол общего собрания членов СНТ (в случае подачи заявки о подключении собственником домовладения, находящегося в границах территории садоводства, либо уполномоченным представителем СНТ), содержащий решение о проведении догазификации.</p> <p>Учитывая изложенное, представление оператору газификации протокола общего собрания членов СНТ, содержащего решение о проведении догазификации, может осуществляться без получения согласия субъекта персональных данных и не будет противоречить требованиям законодательства Российской Федерации.</p>
7.	<p>Будет ли газораспределительная организация принимать себе на баланс ранее построенные и сданные в эксплуатацию газораспределительные сети принадлежащие СНТ? Возможно ли передать (продать) газопровод СНТ на баланс единого оператора газификации?</p>	<p>Правовые основания для отчуждения СНТ имущества общего пользования в собственность ресурсоснабжающих организаций, а также условия, при которых такое отчуждение предусмотрены Законом № 217-ФЗ.</p> <p>Так, в соответствии с частью 9 статьи 25 Закона № 217-ФЗ имущество общего пользования, расположенное в границах территории садоводства или огородничества, может быть передано в собственность организаций, осуществляющих газоснабжение, теплоснабжение, электроснабжение, водоснабжение, водоотведение, в случае одновременного соблюдения следующих условий:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) решение о передаче указанного имущества принято общим собранием членов товарищества; 2) в случае, если указанное имущество принадлежит на праве общей долевой собственности лицам, являющимся собственниками земельных участков, расположенных в границах территории садоводства или огородничества, получено согласие таких лиц на осуществление данной передачи; 3) передача указанного имущества осуществляется при условии его дальнейшего использования для нужд товарищества и правообладателей садовых и огородных земельных участков, расположенных в границах территории садоводства или огородничества. <p>Таким образом, одним из условий возможности передачи имущества общего пользования, принадлежащего на праве общей долевой</p>

собственности собственникам земельных участков, расположенных в границах территории садоводства, в собственность организаций, осуществляющих газоснабжение, теплоснабжение, электроснабжение, водоснабжение, водоотведение, является согласие таких лиц на осуществление данной передачи.

Следует отметить, что согласно статье 25 Закона № 217-ФЗ имущество общего пользования, созданное (создаваемое), приобретенное после дня вступления в силу Закона № 217-ФЗ, принадлежит на праве общей долевой собственности лицам, являющимся собственниками садовых или огородных земельных участков.

Обращаем внимание также, что Закон № 217-ФЗ подтвердил легитимность ранее возникших в рамках положений Закон № 66-ФЗ прав на имущество общего пользования.

Так, в соответствии со статьей 4 Закона № 66-ФЗ допускалось нахождение общего имущества в собственности садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения как юридического лица, за исключением имущества товариществ, которое было создано на целевые взносы его членов.

При этом в силу положений статьи 17 Закона № 217-ФЗ для принятия решений по вопросам, указанным в части 1 статьи 17 Закона № 217-ФЗ, в том числе о передаче недвижимого имущества общего пользования, являющегося недвижимым имуществом, принадлежащим товариществу на праве собственности, в собственность организаций, осуществляющих газоснабжение, теплоснабжение, электроснабжение, водоснабжение, водоотведение, необходимо одновременно соблюдение следующих условий:

- на общем собрании присутствует более чем пятьдесят процентов членов товарищества или их представителей;

- наличие квалифицированного большинства, не менее двух третей голосов от общего числа участвующих на общем собрании по вопросам, указанным в пунктах 1 – 6, 10, 17, 21 – 23 части 1 статьи 17 Закона № 217-ФЗ, либо простого большинства голосов от общего числа участвующих на общем собрании членов СНТ по иным вопросам, указанным в части 1 статьи 17 Закона № 217-ФЗ.

По вопросам, указанным в пунктах 4 – 6.1, 21, 22, 24 и 26

		<p>части 1 статьи 17 Закона № 217-ФЗ, решения общего собрания членов СНТ принимаются с учетом результатов голосования лиц, указанных в части 1 статьи 5 Закона № 217-ФЗ, проголосовавших по указанным вопросам в порядке, установленном Законом № 217-ФЗ (часть 3 статьи 17 Закона № 217-ФЗ).</p>
Технические условия для подключения жилого дома к газораспределительным сетям		
8.	<p>Какие технические условия должны быть соблюдены в доме для подключения к газоснабжению?</p> <p>Будет ли определена законодательством максимальная стоимость работ по технологическому присоединению к сети газораспределения, производимых в границах принадлежащих гражданам земельных участков, в том числе предназначенных для садоводства?</p> <p>Существуют ли технические или какие-либо другие требования к жилому дому для его внутреннего подключения к газопроводу?</p> <p>Кто и каким образом это определяет?</p>	<p>Правительством Российской Федерации утвержден технический регламент № 870, который распространяется на сеть газораспределения и сеть газопотребления, а также на связанные с ними процессы проектирования (включая инженерные изыскания), строительства, реконструкции, монтажа, эксплуатации (включая техническое обслуживание, текущий ремонт), капитального ремонта, консервации и ликвидации (пункт 2 технического регламента № 870).</p> <p>В соответствии с частью 1 статьи 3 Закона № 384-ФЗ объектом технического регулирования являются здания и сооружения любого назначения (в том числе входящие в их состав сети инженерно-технического обеспечения и системы инженерно-технического обеспечения), а также связанные со зданиями и с сооружениями процессы проектирования (включая изыскания), строительства, монтажа, наладки, эксплуатации и утилизации (сноса).</p> <p>Согласно пунктам 20 и 21 части 2 статьи 2 Закона № 384-ФЗ под сетью инженерно-технического обеспечения понимается совокупность трубопроводов, коммуникаций и других сооружений, предназначенных для инженерно-технического обеспечения зданий и сооружений.</p> <p>Системой инженерно-технического обеспечения является одна из систем здания или сооружения, предназначенная для выполнения функций водоснабжения, канализации, отопления, вентиляции, кондиционирования воздуха, газоснабжения, электроснабжения, связи, информатизации, диспетчеризации, мусороудаления, вертикального транспорта (лифты, эскалаторы) или функций обеспечения безопасности.</p> <p>В соответствии с пунктом 61 Правил подключения мероприятия по подключению (технологическому присоединению) в пределах границ земельного участка осуществляются заявителем (кроме случая, указанного в пункте 12 Правил подключения), а мероприятия по подключению (технологическому присоединению) до границы земельного участка</p>

осуществляются исполнителем (кроме случая, указанного в пункте 90 Правил подключения).

Согласно абзацу первому пункта 12 Правил подключения заявитель вправе обратиться к исполнителю с просьбой осуществить мероприятия по подключению (технологическому присоединению) в пределах границ его земельного участка, и (или) по проектированию сети газопотребления, и (или) по строительству газопровода от границ земельного участка до объекта капитального строительства, и (или) по установке газоиспользующего оборудования, и (или) по строительству либо реконструкции внутреннего газопровода объекта капитального строительства, и (или) по установке прибора учета газа, и (или) по поставке газоиспользующего оборудования, и (или) по поставке прибора учета газа.

В силу пункта 13 Правил подключения в случае если заявитель обратился к исполнителю с просьбой осуществить мероприятия по подключению (технологическому присоединению) в пределах границ его земельного участка, и (или) по проектированию сети газопотребления, и (или) по строительству газопровода от границ земельного участка до объекта капитального строительства, и (или) по установке газоиспользующего оборудования, и (или) по строительству либо реконструкции внутреннего газопровода объекта капитального строительства, и (или) по установке прибора учета газа, в договоре о подключении указываются расчет размера платы за подключение (технологическое присоединение) в пределах границ земельного участка заявителя, и (или) расчет размера стоимости услуг по установке газоиспользующего оборудования, и (или) расчет размера стоимости услуг по строительству либо реконструкции внутреннего газопровода объекта капитального строительства и (или) по установке прибора учета газа, величины которых устанавливаются исполнительными органами субъектов Российской Федерации в области государственного регулирования цен (тарифов) в соответствии с Основными положениями формирования и государственного регулирования цен на газ, тарифов на услуги по его транспортировке и платы за технологическое присоединение газоиспользующего оборудования к газораспределительным сетям на территории Российской Федерации, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 29 декабря 2000 г. № 1021,

и в соответствии с методическими указаниями по расчету размера платы за технологическое присоединение газоиспользующего оборудования к сетям газораспределения и (или) стандартизированных тарифных ставок, определяющих ее величину, утвержденными приказом ФАС России от 16 августа 2018 г. № 1151/18.

Согласно абзацу первому пункта 14 Правил подключения в случае, указанном в пункте 12 Правил подключения, исполнитель в течение 5 рабочих дней со дня получения обращения направляет заявителю уведомление о необходимости обеспечения доступа к объекту капитального строительства для определения размера платы за подключение (технологическое присоединение) в пределах границ земельного участка заявителя, и (или) стоимости услуг по установке газоиспользующего оборудования, и (или) стоимости услуг по установке прибора учета газа, и (или) стоимости услуг по строительству либо реконструкции внутреннего газопровода объекта капитального строительства, и (или) стоимости газоиспользующего оборудования, и (или) стоимости прибора учета газа.

Таким образом, в случае осуществления мероприятий по подключению (технологическому присоединению) в пределах границ земельного участка силами и средствами заявителя их стоимость определяется стоимостью материалов и газоиспользующего оборудования, а в случае выполнения работ (оказания услуг) с привлечением третьих лиц – также определяемой на договорной основе стоимостью выполнения указанными лицами работ (оказания услуг).

В случае обращения заявителя к исполнителю с просьбой осуществить мероприятия по подключению (технологическому присоединению) в пределах границ его земельного участка и (или) по проектированию сети газопотребления, и (или) по строительству газопровода от границ земельного участка до объекта капитального строительства, и (или) по установке газоиспользующего оборудования, и (или) по строительству либо реконструкции внутреннего газопровода объекта капитального строительства, и (или) по установке прибора учета газа, и (или) по поставке газоиспользующего оборудования, и (или) по поставке прибора учета газа стоимость указанных работ (услуг), газоиспользующего оборудования определяется в соответствии с пунктами 13 и 14 Правил подключения.

		Средняя стоимость выполнения работ (оказания услуг) в границах земельного участка и газоиспользующего оборудования при обращении заявителя к исполнителю в порядке, предусмотренном пунктом 12 Правил подключения, на сегодняшний день составляет порядка 148 тыс. рублей.
Сроки, график бесплатной «догазификации» СНТ		
9.	Какой срок бесплатной «догазификации» СНТ?	<p>Возможность подключения к сетям газораспределения газоиспользующего оборудования в домовладениях, расположенных в границах территории садоводства, в рамках догазификации в соответствии с Правилами подключения в редакции постановления № 484 каким-либо сроком не ограничена.</p> <p>Дополнительно сообщаем, что в соответствии с подпунктом «б» пункта 1 перечня поручений Президента Российской Федерации по итогам совещания с членами Правительства Российской Федерации от 28 мая 2024 г. № Пр-997 высшим должностным лицам субъектов Российской Федерации рекомендовано при участии единого оператора газификации, региональных операторов газификации и газораспределительных организаций утвердить планы-графики догазификации территорий ведения гражданами садоводства для собственных нужд.</p>
О порядке признании садового дома жилым домом		
10.	Порядок признания садового дома жилым домом	<p>Согласно части 3 статьи 23.1 Закона № 217-ФЗ садовый дом может быть признан жилым домом, жилой дом может быть признан садовым домом в порядке, предусмотренном Правительством Российской Федерации.</p> <p>Такой порядок установлен пунктами 55 – 63 Положения № 47 и предусматривает принятие органом местного самоуправления решения о признании садового дома жилым домом или жилого дома садовым домом, либо об отказе в признании садового дома жилым домом или жилого дома садовым домом в случаях, определенных пунктом 61 Положения № 47.</p> <p>В соответствии с подпунктом «в» пункта 56 Положения № 47 для признания садового дома жилым домом собственник садового дома представляет в уполномоченный орган местного самоуправления, в том числе заключение по обследованию технического состояния объекта, подтверждающее соответствие садового дома требованиям к надежности и безопасности, установленным частью 2 статьи 5, статьями 7, 8 и 10</p>

Закона № 384-ФЗ, выданное индивидуальным предпринимателем или юридическим лицом, которые являются членами саморегулируемой организации в области инженерных изысканий.

Согласно статье 7 Закона № 384-ФЗ строительные конструкции и основание здания или сооружения должны обладать такой прочностью и устойчивостью, чтобы в процессе строительства и эксплуатации не возникало угрозы причинения вреда жизни или здоровью людей, имуществу физических или юридических лиц, государственному или муниципальному имуществу, окружающей среде, жизни и здоровью животных и растений.

Согласно статье 8 Закона № 384-ФЗ здание или сооружение должно быть спроектировано и построено таким образом, чтобы в процессе эксплуатации здания или сооружения исключалась возможность возникновения пожара, обеспечивалось предотвращение или ограничение опасности задымления здания или сооружения при пожаре и воздействия опасных факторов пожара на людей и имущество, обеспечивались защита людей и имущества от воздействия опасных факторов пожара и (или) ограничение последствий воздействия опасных факторов пожара на здание или сооружение.

Согласно статье 10 Закона № 384-ФЗ здание или сооружение должно быть спроектировано и построено таким образом, чтобы при проживании и пребывании человека в здании или сооружении не возникало вредного воздействия на человека в результате физических, биологических, химических, радиационных и иных воздействий.

Частью 2 статьи 5 Закона № 384-ФЗ установлено, что безопасность зданий и сооружений, а также связанных со зданиями и с сооружениями процессов проектирования (включая изыскания), строительства, монтажа, наладки, эксплуатации и утилизации (сноса) обеспечивается посредством соблюдения требований Закона № 384-ФЗ и требований стандартов и сводов правил, включенных в указанные в частях 1 и 7 статьи 6 Закона № 384-ФЗ перечни (перечень национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Закона № 384-ФЗ; перечень документов в области стандартизации, в результате применения которых на добровольной основе обеспечивается

		<p>соблюдение требований Закона № 384-ФЗ), или требований специальных технических условий.</p> <p>Заключение по обследованию технического состояния объекта подтверждает соответствие садового дома требованиям механической безопасности, требованиям пожарной безопасности, требованиям безопасных для здоровья человека условий проживания и пребывания в зданиях и сооружениях.</p> <p>В случае, если заключение по обследованию технического состояния объекта не подтверждает соответствие садового дома требованиям к надежности и безопасности, орган местного самоуправления не вправе принимать решение о переводе садового дома в жилой дом.</p> <p>Данные положения направлены на обеспечение благоприятных условий проживания граждан, на предотвращение случаев причинения вреда их жизни или здоровью.</p>
Вопросы в сфере земельных отношений, государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав		
11.	<p>СНТ в границах населенного пункта, но органом местного самоуправления границы населенного пункта не утверждены либо границы населенных пунктов утверждены, но сведения о них не отражены на публичной кадастровой карте (ПКК), что делать в этой ситуации?</p>	<p>Согласно пункту 1 статьи 84 ЗК РФ установление, изменение границ населенных пунктов осуществляются в соответствии с законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности.</p> <p>В соответствии с требованиями ГрК установление, изменение границ населенных пунктов осуществляется посредством утверждения или изменения генерального плана городского округа, поселения, отображающего границы населенных пунктов, расположенных в границах соответствующего муниципального образования, а также утверждения или изменения схемы территориального планирования муниципального района, отображающей границы сельских населенных пунктов, расположенных за пределами границ поселений (на межселенных территориях).</p> <p>При этом заинтересованные физические и юридические лица вправе инициировать установление или изменение границ населенных пунктов, обратившись к главе местной администрации соответствующего муниципального образования.</p> <p>В соответствии с частью 1 статьи 8 Федерального закона от 21 декабря 2004 г. № 172-ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую» установление или изменение границ населенных пунктов, а также включение земельных участков в границы населенных пунктов является переводом земель или земельных</p>

		<p>участков в составе таких земель из других категорий в земли населенных пунктов.</p> <p>Согласно требованиям пункта 7 Правил предоставления документов, направляемых или предоставляемых в соответствии с частями 1, 3 – 10, 12 – 13.3, 15 – 15.4 статьи 32 Закона № 218-ФЗ, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 31 декабря 2015 г. № 1532, в случае установления или изменения границ населенного пункта орган местного самоуправления (органы государственной власти субъектов Российской Федерации – городов федерального значения Москвы, Санкт-Петербурга и Севастополя) направляет в орган регистрации в том числе сведения о кадастровых номерах земельных участков, включенных в границы населенных пунктов или исключенных из границ населенных пунктов, с указанием установленной категории земель.</p> <p>При этом в соответствии с законодательством Российской Федерации на публичной кадастровой карте Росреестра воспроизводятся сведения, содержащиеся в ЕГРН.</p> <p>Актуальные сведения ЕГРН при проведении работ в рамках газификации СНТ в соответствии с положениями статьи 62 Закона № 218-ФЗ могут быть получены в виде выписки об объекте недвижимости, кадастровых планов территорий либо посредством обеспечения доступа к федеральной государственной информационной системе ведения ЕГРН.</p>
Установление границ земельного участка общего назначения (проблемы, особенности)		
12.	<p>Требуется ли образование и постановка на государственный кадастровый учет земельных участков общего назначения СНТ? Необходимы ли разработка и утверждение проекта межевания территории?</p>	<p>В силу части 1 статьи 24 Закона № 217-ФЗ образование земельных участков общего назначения осуществляется в соответствии с утвержденным проектом межевания территории. Для образования таких земельных участков подготовка и утверждение проекта планировки не требуются.</p> <p>В случае оформления прав на земельные участки общего назначения в упрощенном порядке, установленном пунктами 2.7, 2.9 – 2.11 статьи 3 Закона № 137-ФЗ, образование таких земельных участков в том числе может осуществляться на основании схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории.</p> <p>Вместе с тем в Правилах подключения отсутствует требование</p>

		по установлению границ территории садоводства и земельных участков общего назначения СНТ.
13.	<p>Верно ли утверждение о том, что при оформлении сооружения газопровода на земельном участке общего пользования СНТ в случае, если такое сооружение какой-либо своей частью попадает в границы земельного участка, находящегося в индивидуальной собственности, требуется оформление сервитута перед постановкой на государственный кадастровый учет такого сооружения?</p>	<p>В соответствии с частью 10 статьи 40 Закона № 218-ФЗ государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав на созданные здание или сооружение (помещения или машино-места в таких здании, сооружении) осуществляются на основании разрешения на ввод соответствующего объекта недвижимости в эксплуатацию и правоустанавливающего документа на земельный участок, на котором расположен такой объект недвижимости, в том числе соглашения об установлении сервитута, решения об установлении публичного сервитута.</p> <p>Государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав на объект незавершенного строительства осуществляются на основании разрешения на строительство такого объекта и правоустанавливающего документа на земельный участок, на котором расположен такой объект недвижимости.</p> <p>Государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав на созданные здание или сооружение (помещения или машино-места в таких здании, сооружении), для строительства которых в соответствии с федеральными законами не требуется разрешение на строительство, а также на соответствующий объект незавершенного строительства осуществляются на основании технического плана таких объектов недвижимости и правоустанавливающего документа на земельный участок, на котором расположены такие объекты недвижимости, в том числе соглашения об установлении сервитута, решения об установлении публичного сервитута, или документа, подтверждающего в соответствии с ЗК РФ возможность размещения таких созданных сооружений, а также соответствующих объектов незавершенного строительства без предоставления земельного участка или установления сервитута.</p> <p>Исключение могут составлять надземные части линейного объекта, а также подземные части линейного объекта, размещение которого осуществлялось без нарушения поверхностного слоя почвы, в том числе если для их размещения под поверхностью земельных участков применялись методы горизонтально направленного бурения.</p> <p>Таким образом, в случае расположения сооружения на частном</p>

		<p>земельном участке необходимо наличие документа, в соответствии с которым допускается использование земельного участка (части земельного участка) для размещения и эксплуатации такого сооружения.</p>
14.	<p>Порядок оформления земельного участка общего назначения СНТ в случае отсутствия правоустанавливающих документов либо в случае, если в отношении такого земельного участка не проведены кадастровые работы. С кем должен заключаться договор безвозмездного пользования земельным участком общего назначения в СНТ, в случае если данный земельный участок не принадлежит ни СНТ, ни членам СНТ на праве собственности или ином законном основании?</p> <p>Необходима ли регистрация прав на земельный участок общего назначения СНТ?</p> <p>Если земельные участки общего назначения предоставлены СНТ по договору аренды с муниципальным образованием, каким образом принимать решение о безвозмездном предоставлении земельного участка общего назначения СНТ (права пользования его частью) для строительства и (или) эксплуатации сети газораспределения, создаваемой в рамках догазификации жилых домов, расположенных на садовых участках, и предоставление безвозмездного и беспрепятственного доступа к данной сети газораспределения на период ее строительства и (или) эксплуатации?</p>	<p>В соответствии с гражданским законодательством Российской Федерации собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом (статья 209 ГК РФ). Таким образом, до завершения переоформления прав на такие земельные участки общего назначения соответствующие СНТ не вправе предоставить соответствующий земельный участок общего назначения ресурсоснабжающей организации для строительства сети газораспределения.</p> <p>В связи с этим отмечаем, что использование ресурсоснабжающей организацией земельного участка общего назначения СНТ возможно путем установления публичного сервитута в порядке, установленном главой V.3 ЗК РФ, в целях строительства, реконструкции, эксплуатации линейных объектов системы газоснабжения, если указанные объекты необходимы для подключения (технологического присоединения) к сетям инженерно-технического обеспечения.</p> <p>Также следует отметить, что согласно пункту 1 статьи 3.9 Закона № 137-ФЗ до 1 января 2025 г. в порядке, установленном указанной статьей и главой V.7 ЗК РФ, положения которой применяются в части, не противоречащей данной статье, публичный сервитут может быть установлен на основании ходатайства субъекта естественной монополии для эксплуатации используемого им линейного объекта в сфере деятельности субъекта естественной монополии или на основании ходатайства оператора связи для эксплуатации линии связи, в отношении которых у таких субъекта или оператора связи отсутствуют права, предусмотренные законодательством Российской Федерации, и которые эксплуатируются для организации электро-, газо-, тепло-, водоснабжения населения, водоотведения и оказания населению услуг связи. При этом предоставление правоустанавливающих документов на указанный линейный объект не требуется. Положения этого пункта применяются в отношении линейных объектов, созданных до 30 декабря 2004 г.</p> <p>При наличии правоустанавливающего документа в отношении земельного участка, представляющего собой земельный участок общего</p>

		<p>назначения (например решение о предоставлении такого земельного участка товариществу или государственный акт (свидетельство о праве) на такой земельный участок), сведения о таком участке могут быть внесены в ЕГРН по заявлению любого заинтересованного лица в порядке, установленном статьей 69 Закона № 218-ФЗ, а впоследствии возможно выполнение кадастровых работ по уточнению местоположения границ такого земельного участка.</p> <p>В целях осуществления государственной регистрации права общей долевой собственности на имущество общего пользования, расположенное в границах территории садоводства, являющееся недвижимым имуществом, в орган регистрации прав необходимо подать заявление о государственной регистрации права общей долевой собственности от уполномоченного лица, а также должен быть представлен в том числе протокол общего собрания членов СНТ, оформленный в соответствии с требованиями Закона № 217-ФЗ, в том числе с учетом частей 25, 28 статьи 17, частей 2, 5 статьи 21 Закона № 217-ФЗ.</p> <p>В указанном случае представление в орган регистрации прав заявлений о государственной регистрации права общей долевой собственности всеми лицам, являющимся собственниками земельных участков, расположенных в границах территории садоводства, не требуется.</p> <p>Кроме того, Законом № 137-ФЗ предусмотрена возможность оформления прав на земельные участки общего назначения в упрощенном порядке в общую долевую собственность собственников земельных участков, расположенных в границах территории садоводства, пропорционально площади таких земельных участков (пункты 2.7, 2.9 – 2.11 статьи 3 Закона № 137-ФЗ).</p>
15.	<p>Согласно статье 10 Закона № 218-ФЗ границы территории садоводства не являются одним из видов зон, границ или территорий, подлежащих внесению в реестр границ ЕГРН. При этом подлежит внесению проект межевания территории, в котором определены границы земельных участков, подлежащих образованию. Вопрос по порядку внесения таких проектов межевания территории в ЕГРН в случае, если границы территории садоводства были определены до 1 января 2019 г., проект межевания</p>	<p>В соответствии с пунктом 5 части 1.1 статьи 45 ГрК РФ решения о подготовке документации по планировке территории принимаются самостоятельно СНТ в отношении земельного участка, предоставленного такому товариществу для ведения садоводства. В случаях, предусмотренных частью 1.1 данной статьи, подготовка документации по планировке территории осуществляется указанными лицами за счет их средств самостоятельно или привлекаемыми организациями в соответствии с законодательством Российской Федерации.</p> <p>Часть 13.1 статьи 45 ГрК РФ устанавливает, что проекты планировки</p>

территории изготовлен в 2024 году и не согласован с органами местного самоуправления

территории и проекты межевания территории, решение об утверждении которых принимается в соответствии со статьей 45 ГрК РФ органами местного самоуправления муниципального района, до их утверждения подлежат обязательному рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях, за исключением случаев, предусмотренных частью 5.1 статьи 46 ГрК РФ.

В пункте 2 части 5.1 статьи 46 ГрК РФ закреплено, что публичные слушания по проекту планировки территории и проекту межевания территории не проводятся, если они подготовлены в отношении территории в границах земельного участка, предоставленного СНТ для ведения садоводства.

В соответствии с пунктом 3 части 2 статьи 7 Закона № 218-ФЗ ЕГРН представляет собой свод достоверных систематизированных сведений в текстовой форме (семантические сведения) и графической форме (графические сведения) и состоит из реестра сведений о границах зон с особыми условиями использования территорий, территориальных зон, границах публичных сервитутов, границах территорий объектов культурного наследия, особо охраняемых природных территорий, особых экономических зон, охотничьих угодий, территорий опережающего развития, зон территориального развития в Российской Федерации, игорных зон, лесничеств, территории, в отношении которой принято решение о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд, о Государственной границе Российской Федерации, границах между субъектами Российской Федерации, границах муниципальных образований, границах населенных пунктов, о береговых линиях (границах водных объектов), границах Байкальской природной территории и ее экологических зон, а также сведений о проектах межевания территорий.

Также согласно части 4 статьи 8 Закона № 218-ФЗ в кадастр недвижимости вносятся в том числе следующие основные сведения об объекте недвижимости:

сведения о том, что земельный участок расположен в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории;

условный номер земельного участка, образованного в соответствии

		<p>с утвержденным проектом межевания территории, и реквизиты решения об утверждении этого проекта межевания территории;</p> <p>сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы путем перераспределения земель или земельного участка, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельного участка, находящегося в частной собственности, на основании согласия органа государственной власти или органа местного самоуправления на заключение соглашения о перераспределении земельных участков в соответствии с утвержденным проектом межевания территории.</p> <p>Кроме того, по смыслу части 4 статьи 10 Закона № 218-ФЗ в реестр границ вносятся следующие сведения об утвержденном проекте межевания территории:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) реквизиты решения об утверждении проекта межевания территории (дата принятия решения, номер решения); 2) описание местоположения границ земельных участков, подлежащих образованию в соответствии с утвержденным проектом межевания территории; 3) вид или виды разрешенного использования земельных участков, указанные в утвержденном проекте межевания территории; 4) описание местоположения границ территории, в отношении которой утвержден проект межевания. <p>Таким образом, в случае утверждения проекта межевания территории в отношении территории садоводства, сведения о границах такой территории будут отражаться в ЕГРН.</p>
Оформление прав на садовый земельный участок		
16.	<p>Как оформить право собственности на садовый земельный участок, если на руках имеется только членская книжка садовода и отсутствует информация в городских архивах, минуя обращение в суд (т.к. большая государственная пошлина)?</p>	<p>Согласно пункту 2.7 статьи 3 Закона № 137-ФЗ до 1 марта 2031 г. члены некоммерческих организаций имеют право независимо от даты вступления в членство приобрести находящийся в государственной или муниципальной собственности садовый или огородный земельный участок без проведения торгов в собственность бесплатно, если такой земельный участок соответствует в совокупности следующим условиям:</p> <p>земельный участок не предоставлен члену указанной некоммерческой организации;</p> <p>земельный участок образован из земельного участка,</p>

предоставленного до дня вступления в силу Закона № 137-ФЗ некоммерческой организации, указанной в абзаце первом пункта 2.7 статьи 3 Закона № 137-ФЗ, либо иной организации, при которой была создана или организована такая некоммерческая организация;

по решению общего собрания членов указанной некоммерческой организации о распределении земельных участков между членами указанной некоммерческой организации либо на основании другого документа, устанавливающего распределение земельных участков в указанной некоммерческой организации, земельный участок распределен данному члену указанной некоммерческой организации;

земельный участок не является изъятым из оборота, ограниченным в обороте и в отношении земельного участка не принято решение о резервировании для государственных или муниципальных нужд.

В случае, предусмотренном пунктом 2.7 статьи 3 Закона № 137-ФЗ, предоставление земельного участка гражданину в собственность или аренду осуществляется на основании решения исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления, предусмотренных статьей 39.2 ЗК РФ, на основании заявления гражданина или его представителя.

К этому заявлению прилагаются:

схема расположения земельного участка на кадастровом плане территории, подготовленная заявителем. Представление данной схемы не требуется при наличии утвержденного проекта межевания территории, в границах которой расположен земельный участок, некоммерческой организации, указанной в абзаце первом пункта 2.7 статьи 3 Закона № 137-ФЗ, либо при наличии описания местоположения границ такого земельного участка в ЕГРН;

протокол общего собрания членов некоммерческой организации, указанной в абзаце первом пункта 2.7 статьи 3 Закона № 137-ФЗ, о распределении земельных участков между членами такой некоммерческой организации или иной документ, устанавливающий распределение земельных участков в этой некоммерческой организации, либо выписка из указанного протокола или указанного документа.

В случае, если ранее ни один из членов некоммерческой организации, указанной в абзаце первом пункта 2.7 статьи 3 Закона № 137-ФЗ,

не обращался с заявлением о предоставлении земельного участка в собственность, указанные в абзаце первом пункта 2.7 статьи 3 Закона № 137-ФЗ органы самостоятельно запрашивают:

сведения о правоустанавливающих документах на земельный участок, предоставленный указанной некоммерческой организации, в федеральном органе исполнительной власти, уполномоченном Правительством Российской Федерации на осуществление государственного кадастрового учета, государственной регистрации прав на недвижимое имущество, если такие сведения содержатся в ЕГРН (в иных случаях такие сведения запрашиваются у заявителя);

сведения об указанной некоммерческой организации, содержащиеся в едином государственном реестре юридических лиц.

Таким образом, заинтересованное лицо вправе приобрести земельный участок в собственность бесплатно при его соответствии критериям, установленным пунктом 2.7 статьи 3 Закона № 137-ФЗ, на основании документов, указанных в пункте 2.8 названной статьи Закона № 137-ФЗ.

При этом обращаем внимание, что исходя из положений пункта 2.8 статьи 3 Закона № 137-ФЗ в случае отсутствия утвержденного протокола общего собрания членов товарищества, допускается предоставление иного документа, подтверждающего права данного члена товарищества.

В частности, таким документом может быть членская книжка, в которой указан учетный номер земельного участка.

Данный вывод также подтверждается определением судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации от 3 апреля 2018 г. № 18-КГ18-38.

17.	<p>Действующим законодательством не предусмотрена возможность обращения в орган регистрации прав без доверенности лица, уполномоченного общим собранием членов СНТ, с заявлением о государственном кадастровом учете и государственной регистрации прав членов СНТ на садовые земельные участки и расположенные на них жилые дома (объекты недвижимости, не являющиеся общим имуществом)</p>	<p>Статьей 15 Закона № 218-ФЗ определен достаточный круг лиц, которые вправе обратиться за государственным кадастровым учетом и (или) государственной регистрацией прав в отношении объектов недвижимости, принадлежащих лично члену СНТ.</p> <p>Включение в состав таких лиц лица, уполномоченного общим собранием членов СНТ, может привести к нарушению права члена СНТ (например, когда соответствующее решение общего собрания членов СНТ будет принято в отсутствие волеизъявления конкретного члена СНТ на осуществление учетно-регистрационных действий в отношении принадлежащего ему лично объекта недвижимости).</p>
Информация о правообладателях садовых земельных участков, заброшенные земельные участки		
18.	<p>У председателя СНТ отсутствуют полномочия запрашивать сведения о правах на объекты недвижимого имущества, расположенные в СНТ (в том числе бесплатно), что является препятствием для составления актуальных списков членов СНТ по газификации СНТ</p>	<p>1 марта 2023 г. вступили в силу изменения в Закон № 218-ФЗ, согласно которым при отсутствии в ЕГРН записи о возможности предоставления персональных данных гражданина – правообладателя (лица, в пользу которого зарегистрированы ограничения права или обременения объекта недвижимости, например арендатора) такие данные (о фамилии, имени, отчестве и дате рождения) предоставляются в составе общедоступных выписок из ЕГРН только отдельным категориям лиц, к которым СНТ или их представители не относятся.</p> <p>Указанные изменения в законодательстве обусловлены необходимостью защиты персональных данных лиц, сведения о правах (ограничениях прав, обременениях объектов недвижимого имущества) которых содержатся в ЕГРН, в соответствии с требованиями Закона № 152-ФЗ.</p> <p>При этом Законом № 218-ФЗ предусмотрен механизм получения через нотариуса сведений о правообладателе объекта недвижимости заявителями, имеющими соответствующий материально-правовой интерес, но не обладающими правом на получение сведений ЕГРН ограниченного доступа (например, в случае необходимости обращения в суд с иском к правообладателю объекта недвижимости). Процедура получения сведений посредством обращения к нотариусу прописана в статье 85.1 Основ законодательства Российской Федерации о нотариате от 11 февраля 1993 г. № 4462-1.</p> <p>Обращаем внимание на то, что в соответствии с действовавшими</p>

		<p>до 1 марта 2023 г. положениями статьи 62 Закона № 218-ФЗ, Порядка заполнения форм выписок из Единого государственного реестра недвижимости и состава содержащихся в них сведений, утвержденного приказом Росреестра от 4 сентября 2020 г. № П/0329, в выписках из ЕГРН, содержащих общедоступные сведения, отображались только фамилия, имя и отчество гражданина – правообладателя объекта недвижимости. Сведения об адресе электронной почты и (или) почтовом адресе, по которым органом регистрации права осуществляется связь с лицом, чье право на объект недвижимости зарегистрировано, как до 1 марта 2023 г. так и после указанной даты относились (относятся) к сведениям ограниченного доступа и не предоставлялись (не представляются) представителям СНТ.</p> <p>В соответствии со статьей 15 Закона № 217-ФЗ источником данных о членах товарищества (в том числе об адресе их места жительства, почтовом и электронном адресе, номере телефона, по которым осуществляется связь с членами СНТ) является реестр членов СНТ, при этом участник товарищества обязан предоставлять достоверные сведения, необходимые для ведения реестра членов товарищества, и своевременно информировать председателя товарищества или иного уполномоченного члена правления товарищества об их изменении, а в случае неисполнения данного требования член товарищества несет риск отнесения на него расходов товарищества, связанных с отсутствием в реестре членов товарищества актуальной информации.</p> <p>Также отмечаем, что, при необходимости, актуальные сведения о месте жительства члена СНТ (например, ответчика по иску о взыскании задолженности за уплату взносов в СНТ) можно получить в порядке, предусмотренном статьей 131 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации (по ходатайству истца, изложенному в исковом заявлении).</p>
19.	<p>Как оформить право собственности на заброшенный садовый участок, если он не зарегистрирован и правообладатель не известен?</p> <p>В существующих СНТ выявляется достаточное количество неиспользуемых (заброшенных) земельных участков, в том числе сведения о местонахождении правообладателей которых неизвестно, что является</p>	<p>Согласно пункту 2 статьи 214 ГК РФ земля и другие природные ресурсы, не находящиеся в собственности граждан, юридических лиц либо муниципальных образований, являются государственной собственностью. Аналогичные положения закреплены в пункте 1 статьи 16 ЗК РФ.</p> <p>В соответствии с пунктом 9 статьи 3 Закона № 137-ФЗ государственные акты, свидетельства и другие документы, удостоверяющие права на землю и выданные гражданам или юридическим лицам</p>

препятствием для принятия необходимых решений общим собранием членом СНТ (отсутствие кворума)

до введения в действие Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», имеют равную юридическую силу с записями в ЕГРН.

Согласно пункту 9.1 статьи 3 Закона № 137-ФЗ если земельный участок предоставлен гражданину до дня введения в действие ЗК РФ на праве пожизненного наследуемого владения или постоянного (бессрочного) пользования, такой земельный участок считается предоставленным гражданину на праве собственности, за исключением случаев, если в соответствии с федеральным законом такой земельный участок не может предоставляться в частную собственность. Принятие решений о предоставлении таких земельных участков в собственность граждан не требуется.

Таким образом, право собственности гражданина на указанный земельный участок признается в силу закона, за исключением случая если указанный земельный участок отнесен к землям, ограниченным в обороте.

В соответствии со статьями 209, 210 ГК РФ:

собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом;

собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом;

владение, пользование и распоряжение землей и другими природными ресурсами в той мере, в какой их оборот допускается законом, осуществляются их собственником свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц;

собственник несет бремя содержания принадлежащего ему имущества, если иное не предусмотрено законом или договором.

Таким образом, распоряжение земельным участком, находящимся в частной собственности, осуществляет исключительно собственник земельного участка.

Вместе с тем в соответствии со статьями 44, 53 ЗК РФ, статьей 56 Закона № 218-ФЗ собственник земельного участка вправе принять решение об отказе от права собственности на земельный участок.

При этом при государственной регистрации прекращения права собственности на земельный участок или земельную долю вследствие отказа от такого права осуществляется государственная регистрация права собственности субъекта Российской Федерации или муниципального образования, к собственности которых будут отнесены эти земельный участок или земельная доля, без заявления о государственной регистрации возникновения или перехода права (часть 4 статьи 56 Закона № 218-ФЗ).

Исходя из пункта 1 статьи 1151 ГК РФ имущество умершего считается выморочным в случае, если отсутствуют наследники как по закону, так и по завещанию, либо никто из наследников не имеет права наследовать или все наследники отстранены от наследования, либо никто из наследников не принял наследства, либо все наследники отказались от наследства и при этом никто из них не указал, что отказывается в пользу другого наследника.

В соответствии с пунктом 2 статьи 1151 ГК РФ земельный участок, являющийся выморочным имуществом, а также расположенные на нем здания, сооружения, иные объекты недвижимого имущества, переходят в порядке наследования по закону (в собственность городского или сельского поселения, муниципального района (в части межселенных территорий) либо муниципального, городского округа, на территории которого располагается такой земельный участок.

Также в силу пункта 2 статьи 214 ГК РФ земля и другие природные ресурсы, не находящиеся в собственности граждан, юридических лиц либо муниципальных образований, являются государственной собственностью.

Таким образом, в случае если в отношении «заброшенных» земельных участков отсутствуют правоустанавливающие или правоудостоверяющие документы, такие земельные участки относятся к государственной собственности.

Распоряжение такими земельными участками осуществляется исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления в пределах их компетенции в соответствии со статьями 9 – 11 ЗК РФ.

		<p>Порядок предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, установлен главой V.I ЗК РФ.</p> <p>Кроме того, 1 марта 2025 г. вступает в силу Федеральный закон от 8 августа 2024 г. № 307-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и статью 23 Федерального закона «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», согласно которому к садовым земельным участкам и огородным земельным участкам независимо от их принадлежности к определенной категории земель применяются предусмотренные ЗК РФ положения об освоении земельных участков, расположенных в границах населенных пунктов. Перечень мероприятий по освоению садовых земельных участков и огородных земельных участков, а также признаки неиспользования таких земельных участков устанавливаются Правительством Российской Федерации.</p>
20.	Необходимо упростить регистрационные действия для снятия с государственного кадастрового учета неиспользуемых более 10 лет садовых участков, права на которые не были зарегистрированы	<p>Порядок и основания снятия земельных участков с государственного кадастрового учета установлены частями 3, 15, 18, 19 статьи 41, частями 10, 11 статьи 60, статьей 60.2, частями 3, 3.1, 3.2, 34 статьи 70, частью 7 статьи 72 Закона № 218-ФЗ.</p> <p>В соответствии с частью 3 статьи 35 Конституции Российской Федерации никто не может быть лишен своего имущества иначе как по решению суда. Принудительное отчуждение имущества для государственных нужд может быть произведено только при условии предварительного и равноценного возмещения.</p> <p>В этой связи в случае наличия ранее возникших прав на земельный участок прекращение таких прав может быть осуществлено исключительно в судебном порядке.</p>
О проведении комплексных кадастровых работ территорий СНТ, сроки, финансирование		
21.	Порядок проведения комплексных кадастровых работ, территорий СНТ, подлежащих газификации? Будут ли проводится комплексные кадастровые работы на территории СНТ за счет средств федерального бюджета?	<p>Комплексные кадастровые работы выполняются одновременно в отношении всех расположенных на территории одного кадастрового квартала или территориях нескольких смежных кадастровых кварталов, или территориях, указанных в части 1 статьи 42.11 Федерального закона от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности»:</p> <p>1) земельных участков, сведения ЕГРН о которых не соответствуют</p>

установленным;

2) земельных участков, образование которых предусмотрено документами, указанными в части 6 42.1 статьи Федерального закона от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности»;

3) зданий, сооружений (за исключением линейных объектов), а также объектов незавершенного строительства, сведения о которых содержатся в ЕГРН.

Таким образом, в результате выполнения комплексных кадастровых работ в кадастровых кварталах уточняются все границы и исправляются реестровые ошибки.

Обязанности проведения комплексных кадастровых работ для газификации СНТ не установлено.

Проведение комплексных кадастровых работ в границах территории садоводства не имеет каких-либо особенностей.

Финансирование может осуществляться за счет средств региональных (местных) бюджетов во исполнение подпункта «б» пункта 2 перечня поручений Президента Российской Федерации от 11 августа 2022 г. № Пр-1424 и за счет внебюджетных средств.

Также на территории садоводства возможно проведение комплексных кадастровых работ за счет средств, выделяемых из федерального бюджета в рамках исполнения государственной программы Российской Федерации «Национальная система пространственных данных», утвержденной постановлением Правительства Российской Федерации от 1 декабря 2021 г. № 2148, в случае если СНТ расположено в кадастровом квартале, в котором планируется выполнение комплексных кадастровых работ с привлечением субсидии из федерального бюджета.

Комплексные кадастровые работы за внебюджетный счет финансируются правообладателями объектов недвижимости и выполняются на основании договора подряда, смета утверждается заказчиком кадастровых работ.

Цена на выполнение комплексных кадастровых работ за внебюджетный счет определяется факторами рыночного ценообразования.

Согласно части 7 статьи 36 Федерального закона от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» предельные максимальные цены

		<p>(тарифы, расценки, ставки и тому подобное) кадастровых работ, выполняемых в отношении земельных участков, предназначенных для ведения личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества, строительства гаражей для собственных нужд или индивидуального жилищного строительства, и расположенных на таких земельных участках объектов недвижимости, могут устанавливаться субъектами Российской Федерации.</p> <p>Ввиду комплексности выполнения кадастровых работ в отношении компактно расположенных объектов недвижимости также достигается снижение общей стоимости работ в расчете на один объект недвижимости.</p>
22.	Возможен ли единый тариф для СНТ за проведение комплексных кадастровых работ?	<p>Средняя стоимость выполнения комплексных кадастровых работ силами ППК «Роскадастр» за счет средств федерального бюджета составляет 1200 рублей.</p> <p>Вместе с тем единый тариф для СНТ по проведению комплексных кадастровых работ не установлен.</p> <p>В соответствии с пунктом 7 плана мероприятий (дорожной карты) по организации работы в целях государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав в рамках газификации СНТ, утвержденного поручением руководителя Росреестра Скуфинского О.А. от 23 июля 2024 г. № ОС-022/24 тарифы на кадастровые работы, осуществляемые в рамках социальной газификации, должны быть определены приказом ППК «Роскадастр».</p>
Особенности государственной регистрации прав на газопровод-ввод		
23.	О возможности отнесения газопровода-ввода к самостоятельным объектам недвижимости	<p>В силу положений пункта 1 статьи 130 ГК РФ, частей 6 и 7 статьи 1 Закона № 218-ФЗ объекты, которые связаны с землей так, что их перемещение без соразмерного ущерба их назначению невозможно, являются объектами недвижимости, в отношении которых осуществляется государственный кадастровый учет и права на которые подлежат государственной регистрации.</p> <p>С 1 сентября 2022 года вступил в силу Федеральный закон от 21 декабря 2021 г. № 430-ФЗ «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации», которым в часть первую ГК РФ введена новая глава 6.1 «Недвижимые вещи», предусматривающая более четкое определение недвижимых вещей, их основные виды, характеристики и порядок образования (например, в новой редакции</p>

согласно пункту 1 статьи 141.3 ГК РФ здания и сооружения являются недвижимыми вещами (статья 130); здания и сооружения создаются в результате строительства).

При этом более четких качественных характеристик объектов недвижимости, а также иных критериев, позволяющих отнести объект к объектам недвижимого имущества либо к объектам, не являющимся таковыми, действующее законодательство не содержит, равно как не наделяет полномочиями по разграничению движимых и недвижимых вещей какие-либо органы власти, организации.

В соответствии с позицией Верховного Суда Российской Федерации при решении вопроса о признании вещи недвижимостью независимо от осуществления государственной регистрации права собственности на нее необходимо установить наличие у нее признаков, способных относить ее в силу природных свойств или на основании закона к недвижимым объектам (пункт 38 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23 июня 2015 г. № 25).

Верховным Судом Российской Федерации отмечается, что для признания имущества недвижимым необходимо представить доказательства возведения его в установленном законом и иными нормативными актами порядке на земельном участке, предоставленном для строительства объекта недвижимости, с получением разрешительной документации (например, определения Верховного Суда Российской Федерации от 22 декабря 2015 г. № 304-ЭС15-11476, от 2 февраля 2021 г. № 306-ЭС20-23816).

Необходимо отметить также положения пунктов 10, 10.1 статьи 1 ГрК РФ, которые определяют:

объекты капитального строительства - здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено, за исключением некапитальных строений, сооружений и неотделимых улучшений земельного участка (замощение, покрытие и другие);

некапитальные строения, сооружения - строения, сооружения, которые не имеют прочной связи с землей и конструктивные характеристики которых позволяют осуществить их перемещение и (или) демонтаж и последующую сборку без несоразмерного ущерба назначению и без изменения основных характеристик строений, сооружений (в том числе

киосков, навесов и других подобных строений, сооружений).

Таким образом, в случае если объект не отвечает признакам недвижимости, определенным ГК РФ, не является недвижимым в силу прямого указания закона, не способен выступать в гражданском обороте в качестве отдельного объекта гражданских прав, то такой объект не является объектом недвижимости.

Практика отнесения газопроводов-вводов к объектам движимого или недвижимого имущества различна в зависимости от региона. Существующая судебная практика по указанному вопросу также неоднозначна.

Так, например, согласно позиции Верховного Суда Российской Федерации, изложенной в определении от 14 октября 2021 г. № 306-ЭС21-18149, газопровод-ввод не имеет самостоятельного хозяйственного назначения, не является отдельным объектом гражданского оборота, возведен для выполнения лишь вспомогательной - обслуживающей функции по отношению к соответствующему зданию, которая заключается в присоединении здания к газораспределительной сети, а размещение этого сооружения не является строительством.

В рамках указанного дела был признан законным отказ территориального органа Росреестра в осуществлении государственной регистрации прав на данный объект как на самостоятельный объект недвижимости.

Также из позиции Верховного Суда Российской Федерации, изложенной в определении от 20 мая 2019 г. № 308-ЭС19-5867, следует, что газопровод-ввод относится к газопроводу среднего давления и на его создание не требуется получение разрешения на строительство и, соответственно, разрешение на ввод объекта в эксплуатацию.

Таким образом, по мнению Росреестра, указанный в обращении объект может не являться недвижимым имуществом.

Согласно Закону № 218-ФЗ государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав в ЕГРН осуществляется только в отношении объектов недвижимого имущества. Пунктом 19 части 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ предусмотрено, что осуществление государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав приостанавливается по решению государственного регистратора прав

		в случае, если объект, о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав которого представлено заявление, не является объектом недвижимости, государственный кадастровый учет которого и (или) государственная регистрация прав на который осуществляются в соответствии с Законом 218-ФЗ.
--	--	---