

## СТАРЫЕ ПРОБЛЕМЫ

Федеральный закон [от 14.07.2022 № 312-ФЗ](#) (далее – Закон № 312-ФЗ) внёс изменения в Закон [от 29.07.2017 № 217-ФЗ](#) “О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд” (далее – Закон № 217-ФЗ), а также в другие связанные с этим законы.

Его разработал Росреестр в интересах дачников и садоводов.

Дело в том, что уже в течение 2-х лет Росреестр занимается нормативно-правовым регулированием коллективного садоводства и ведёт работу по снятию барьеров и поиску законодательных решений в интересах садоводов и огородников.

[Закон № 312-ФЗ](#) должен устранить многие исторически накопленные проблемы. Новые правила разработаны на основе анализа проблем и обращений граждан. Они направлены на повышение эффективности управления товариществами, упорядочивание вопроса уплаты взносов, снижение затрат на проведение общих собраний и содержание имущества общего пользования.

## СЛОЖНОСТИ ОФОРМЛЕНИЯ

Для многих садоводческих и огороднических некоммерческих организаций (НКО) актуально оформление права общей долевой собственности на земельные участки общего назначения. Но были сложности, связанные с процедурой оформления. А именно:

- необходимость получения на общем собрании членов товарищества согласия именно всех собственников участков на приобретение земельного участка в общую долевую собственность;
- значительные временные и финансовые затраты граждан на подготовку документации по планировке территории, на основании которой происходит образование садовых и огородных участков и участков общего назначения.

## ОСНОВНЫЕ НОВШЕСТВА

[Закон № 312-ФЗ](#) с 14 июля 2022 года ввёл следующие изменения:

- отменено требование разрабатывать и утверждать проект планировки территории для определения границ товариществ, а также образования земельных участков в их границах;
- необходимость подготовки проекта межевания или планировки территории определяет общее собрание;

При этом для избежания земельных споров и обеспечения комплексного развития территорий ведения садоводства и огородничества сохранено требование об образовании садовых и огородных участков при их первичном предоставлении из государственной или муниципальной собственности на основе проекта межевания территории.

- решение о принятии в члены товарищества теперь принимается на уровне правления;
- обязательно отражать в уставе товарищества формулы или текстовое описание расчета размера взносов;

Это делает более простым восприятие данных правил и повышает гарантии прав граждан при возможном оспаривании в суде решений общего собрания об установлении размера взносов.

- снижен кворум для принятия решения о безвозмездной передаче недвижимого имущества общего пользования, принадлежащего товариществу, в общую долевую

собственность собственников участков. Теперь достаточно 2/3 голосов присутствующих на общем собрании (т. е. не нужно согласие всех собственников);

- установлены правовые основания для отчуждения товариществом имущества общего пользования в собственность ресурсоснабжающих организаций;

Проще говоря, общее собрание членов СНТ может передавать недвижимость общего пользования в собственность газо-, водо-, тепло- и электроснабжающих организаций. Это позволит решить проблемы надлежащего содержания и эксплуатации такой инфраструктуры.

- на садовых и огородных участках разрешено выращивать для собственных нужд с/х птицу и кроликов;
- разрешена продажа на землях общего назначения сельскохозяйственных культур, птицы, кроликов, выращенных членами товарищества, и сельскохозяйственной продукции из них, с возможностью возведения для этих целей некапитальных строений или нестационарных торговых объектов;
- урегулированы особенности строительства капитальных объектов на садовых участках.

Строительство капитальных объектов на садовых участках допустимо, только если такие участки включены в предусмотренные правилами землепользования и застройки территориальные зоны, по которым утверждены градостроительные регламенты, предусматривающие возможность такого строительства.

## НОВЫЙ ФОРМАТ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ

С 14.07.2022 решения на общем собрании членов СНТ можно принимать с помощью электронных или иных технических средств в очно-заочной или заочной форме. Установлены соответствующие особенности принятия решений этим способом.

Для обеспечения кворума общего собрания членов товарищества:

- разрешили проводить очное голосование в форме совместного дистанционного участия (так уже делают акционерные общества);
- не нужно дважды проводить очное обсуждение по одним и тем же вопросам при очно-заочной форме.

С 1 января 2023 года заочное голосование можно проводить на Госуслугах при идентификации собственников участков через Единую систему идентификации и аутентификации (ЕСИА).

## ВАЖНЫЕ ДОПОЛНЕНИЯ

Новая [ст. 4.1](#) Закона № 217-ФЗ определила правовой режим территории садоводства или огородничества.

Уточнены положения о:

- содержании устава садоводческого или огороднического некоммерческого товарищества;
- компетенции общего собрания его членов.

Определены особенности образования и использования садовых и огородных земельных участков.

## УПРАВЛЕНИЕ СНТ

Для повышения эффективности управления деятельностью некоммерческих товариществ:

- уточнены требования к количеству членов правления – если в товариществе 60 и менее членов, то в правлении должно быть 3 человека;
- расширен перечень вопросов, рассматриваемых общим собранием;
- обязали уведомлять участников общего собрания о способе ознакомления с проектами документов.

## ЧЛЕНСТВО В СНТ

[Законом № 217-ФЗ](#) предусмотрен закрытый перечень оснований отказа в приобретении членства товарищества ([ч. 9 ст. 12](#)). Поскольку фактически рассмотрение заявлений о приеме в члены и принятие решений по ним носит формальный характер, эти вопросы теперь в компетенции правления товарищества, а не общего собрания.

Одновременно, что не было затягивания сроков рассмотрения заявлений о приеме в члены товарищества, установлен 30-дневный срок их рассмотрения.

## ПЕРЕОФОРМЛЕНИЕ И ПРИВАТИЗАЦИЯ

До 1 марта 2031 года отложили срок переоформления права постоянного (бессрочного) пользования участками созданных до 10.11.2001 СНТ.

Также уточнен упрощенный порядок приватизации садовых и огородных участков из государственной или муниципальной собственности: его действие продлено до 01.03.2031 и распространено на членов ликвидированных некоммерческих организаций. Это бесплатно и без проведения торгов.

Больше не нужно представлять сведения о местоположении границ испрашиваемых земельных участков на основании проектов организации и застройки территорий садоводческих, огороднических, дачных некоммерческих организаций, та как в этих проектах нет актуальных сведений. При этом в случае отсутствия утвержденного проекта межевания территории сохранена возможность представления подготовленной гражданином схемы расположения участка на кадастровом плане.

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ

[Закон № 312-ФЗ](#) должен устранить многие исторически накопленные проблемы дачников, садоводов и огородников. В частности, он:

- разрешил электронное голосование на общих собраниях в товариществах;
- создал условия для возможности разведения домашней птицы и кроликов для собственных нужд в СНТ;
- упростил управление общим имуществом товариществ;
- закрепил полномочия регионов определять условия включения территорий садоводства или огородничества в границы существующего населенного пункта либо образования нового.