

Информационный материал по вопросу 3 повестки дня общего собрания членов СНТ, проводимого в очно-заочной форме 30 сентября 2023 г.

Имущество общего пользования - расположенные в границах территории ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд земельные участки и находящиеся на них объекты недвижимости и иные объекты, используемые для удовлетворения общих потребностей граждан, ведущих садоводство и огородничество на указанной территории.

Другими словами, недвижимым имуществом общего пользования считаются земельные участки общего назначения (проход, проезд), объекты капитального строительства (посты охраны, складские помещения и пр.), линии электропередач, трубо- и газопроводы, ворота, заборы, котельные, и т.д.

Начиная с 2019 года, всё имущество общего пользования, создаваемое или приобретаемое товариществом, принадлежит на праве общей долевой собственности собственникам земельных участков товарищества, пропорционально площади этих участков (п.1 ст.25 ФЗ-217).

А что говорит закон об общем имуществе, имеющемся в собственности товарищества на момент начала действия ФЗ-217? Ведь у большинства СНТ имущество общего пользования принадлежит товариществу на праве собственности или оформлено в совместную собственность владельцев садовых участков. Обязательно ли переводить это имущество в общую долевую собственность садоводов? Оказывается, нет. В соответствии с п.10 ст.25 ФЗ-217 «имущество общего пользования, расположенное в границах территории садоводства или огородничества, может также принадлежать товариществу на праве собственности и ином праве, предусмотренном гражданским законодательством».

С другой стороны, законодатели обязали СНТ не позднее 1 января 2024 года «вопрос о безвозмездной передаче имущества общего пользования садоводческого или огороднического некоммерческого товарищества, являющегося недвижимым имуществом, принадлежащим товариществу на праве собственности, в общую долевую собственность лиц, являющихся собственниками земельных участков, расположенных в границах территории ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд» вынести на рассмотрение общего собрания членов садоводческого некоммерческого товарищества (п.15 ст. 54 ФЗ-217).

Таким образом, обязанности передать имущество общего пользования, находящееся в собственности товарищества, в общую долевую собственность садоводов, нет. Есть обязанность рассмотреть вопрос о передаче имущества на общем собрании членов СНТ сроком до 1 января 2024 года. Решение по данному вопросу будет принято, если «за» проголосуют не менее 2/3 участников собрания. В соответствии с Уставом СНТ «Садовод», утвержденным на общем собрании, очная часть которого состоялась 30 июля 2023 г., собственники каждой Территории (коллективного сада) товарищества будут принимать решение по вопросу передачи имущества общего пользования, находящегося в собственности СНТ, в общую долевую собственность садоводов, голосуя только за имущество на участке земель общего назначения коллективного сада, где размещаются их садовые участки. Неверно полагать, что после 1 января 2024 года товарищество не в праве рассматривать этот вопрос. **В любое время, когда возникнет необходимость у садоводов, кто на данном собрании не примет решение о передаче имущества, товарищество сможет в рамках проведения очередного собрания снова поставить данный вопрос на голосование.**

На сегодняшний день в СНТ «Садовод», территория которого фактически является многоконтурным земельным участком, имущество общего пользования, расположенное в границах территории садоводства, оформлено частично в общую долевую собственность (ранее оформленная совместная автоматически с 2019 г. приравнена к общей долевой) садоводов (к/с № 2, 3, 4, 5, 6, 21, 26, 33, 35, 41, СЭРЗ), частично – в собственность юридического лица СНТ «Садовод» (к/с № 1, № 7, № 13, № 14, №23, № 28, № 29, № 36, № 39, Медик-3, СЗСМ, Торгмаш), либо не оформлено (к/с № 30, 37, 38).

Выполняя норму закона, указанную в п.15 ст.54 ФЗ-217, правление нашего товарищества включило в повестку дня вопрос о передаче имущества общего пользования (пункт 3 повестки дня).

Давайте разбираться в нюансах передачи и владения имуществом общего пользования в форме общей долевой собственности.

Какой долей в общей долевой собственности владеет садовод?

Размер доли рассчитывается пропорционально площади земельного участка садовода.

Можно ли продать или подарить свою долю?

В соответствии с п.6 ст. 25 ФЗ-217, нельзя. Оформив свою долю, садовод не сможет отделять и отчуждать ее от всего имущества общего пользования. Также не предусмотрен и выдел в натуре участка, соответствующего доле, в землях общего пользования. Другими словами, нельзя будет занять участок земли общего назначения для личного владения. Земля общего назначения остается в распоряжении всех садоводов.

Если же садовод решит продать свой садовый участок, расположенный на территории товарищества, его доля в имуществе общего пользования также перейдет новому собственнику. То же самое произойдет и при оформлении наследства.

Справочно:

В Гражданском Кодексе РФ (п.2 ст. 246) предусмотрена возможность участнику долевой собственности по своему усмотрению продать, подарить, завещать, отдать в залог свою долю. ФЗ-217, на сегодня, запрещает эти действия в отношении доли в имуществе общего пользования товарищества. Однако, как будут меняться положения 217-ФЗ в дальнейшем, никто предсказать не может. И, если будет введена норма о продаже доли, как каждый садовод распорядится своей долей – большой вопрос.

Сколько стоит процедура перевода имущества общего пользования из собственности СНТ в общую долевую?

Передача имущества происходит безвозмездно. Госпошлину в размере 350 рублей каждому собственнику надо будет заплатить за регистрацию своей доли.

Кто платит налог на имущество общего пользования, оформленное в общую долевую собственность?

За свою долю в имуществе каждый садовод платит налог самостоятельно.

Как можно проводить сделки с землей (перераспределение, продажа, аренда и пр.), принимать решение о создании объектов общей инфраструктуры (дом сторожа, детские/спортивные площадки, контейнерные площадки под вывоз мусора, газопровод, и пр.) в случае владения имуществом общего пользования в общей долевой собственности?

С 01.10.23 г. владение, пользование и распоряжение общим имуществом принимается в части вопросов большинством голосов, в вопросах передачи во владение или пользование третьим лицам не менее чем двумя третями голосов всех собственников, в вопросе передачи в собственность третьим лицам – единогласно (ст. 259.3. ГК РФ).

Справочно:

1. В случае, когда имущество товарищества оформлено в собственность юридического лица, решение по данным вопросам принимается 2/3 голосов собственников, принимающих участие в собрании.
2. Правление или Председатель СНТ не могут принять решение о проведении сделок с землей. Такое решение принимается только общим собранием членов СНТ.

Можно ли территорию (коллективный сад) считать вышедшей из состава СНТ «Садовод», если земли общего пользования перейдут в общую долевую собственность садоводов?

Нет. Имущество общего пользования продолжает размещаться в границах территории СНТ «Садовод». Меняется форма собственности. Чтобы территории (коллективному саду) выйти из состава СНТ, необходимо пройти процедуру реорганизации СНТ с выделением территории из состава товарищества.