

[https://aif.ru/dacha/garden/obshchie\\_sotki\\_glava\\_soyuza\\_sadovodov\\_raskryl\\_kak\\_podelyat\\_imushchestvo\\_v\\_snt](https://aif.ru/dacha/garden/obshchie_sotki_glava_soyuza_sadovodov_raskryl_kak_podelyat_imushchestvo_v_snt)

Аргументы и факты. 07.02.2024 01:03

Антонина Лопалева

Примерное время чтения: 5 минут

1052

## **Общие сотки. Глава Союза садоводов раскрыл, как поделят имущество в СНТ**



Российские дачники и садоводы получают долю на общее имущество в товариществах. Это позволит совместно распоряжаться им и коллективно решать, как обустраивать объекты и зарабатывать на них. Как идет этот процесс в разных регионах России, с чем уже сейчас столкнулись владельцы садов и дач и кому придется платить повышенный налог на землю, aif.ru рассказал **председатель Союза садоводов России, депутат Госдумы РФ Олег Валенчук**.

**Антонина Лопалева, aif.ru: — Садовые некоммерческие товарищества должны провести общее собрание и утвердить каждому собственнику дачи долю в праве на общее недвижимое имущество, которое принадлежит товариществу. Для чего это нужно?**

**Олег Валенчук:** — Земельные массивы в СССР выделялись под коллективное садоводство. Как правило, выделенные под эти нужды земли были непригодны для сельскохозяйственной деятельности. Это могли быть карьеры, болота, песчаники и другие неудобья. Участки требовали значительных материальных и финансовых вложений будущих владельцев. Часть земель, выделяемых под садоводство, относилась к землям сельскохозяйственного назначения, но большая часть земель относилась к малопродуктивным и требовала многолетней рекультивации. В настоящий момент в действующем законодательстве уже отсутствует такая форма собственности как коллективно-совместная.

В 2019 году вступил в силу Федеральный закон «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» от 29.07.2017 N 217-ФЗ. Согласно ему, право коллективной совместной собственности граждан на земельные участки общего назначения

садоводческого или огороднического некоммерческого товарищества признается правом общей долевой собственности.



— **Считается, что поправки в закон, которые распределяют общее имущество между всеми, должны защитить права членов СНТ. А как быть с теми владельцами, которые в силу здоровья и возраста не ведут свое хозяйство? Имущество поделят и на них тоже, но без их участия?**

— Да, абсолютно, верно. Имущество передается в долевую собственность всех владельцев. Оно предоставляется в общую долевую собственность владельцев земельных участков, которые расположены в границах территории садоводства или огородничества. Распределение долей идет пропорционально площади этих участков.

— **Какую обратную связь по теме общего имущества уже дают регионы? В чем возникают трудности и как их предлагают решать?**

— Пока еще существуют неурегулированные вопросы при регистрации долевой собственности на имущество общего пользования. Например, в СНТ в подавляющем большинстве случаев отсутствует информация обо всех собственниках, существуют заброшенные участки, у председателей отсутствуют правовые инструменты для получения данных о собственниках для дальнейшего предоставления их в Росреестр.

В связи с тем, что имущество общего пользования должно быть признано общей долевой собственностью граждан, прослеживается аналогия с имуществом общего пользования в многоквартирных домах. Однако этот вопрос для МКД урегулирован детально. Что касается темы регистрации долевой собственности в СНТ, то она является одной из основных и на данный момент находится на рассмотрении Правительственной комиссии по вопросам развития садоводства и огородничества.

**— Одна из проблем, на которую указывают садоводы, — невозможность собрать всех или хотя бы большинство для проведения собрания собственников СНТ. А можно проводить собрание заочно?**

— Безусловно, 217-ФЗ позволяет участвовать в общем собрании и, в том числе, с применением технических средств онлайн. Но проводить собрания онлайн можно только в том случае, если такой порядок прописан в Уставе СНТ.

**— Вы упомянули, что возникают вопросы по заброшенным участкам, где владельцы давно не появлялись. Уже понятно, как быть с такими объектами? Где искать их хозяев, как вести с ними работу?**

— Тема очень актуальная. В рамках работы правительственной комиссии по вопросам развития садоводства и огородничества Росреестр разработал комплексный законопроект по повышению эффективности использования земли. Для таких «заброшенных» участков установлены признаки неиспользования: заочкаренность, закустаренность, показатели по порче почв и другие. При выявлении таких участков собственник будет получать предписание о необходимости привести участок в порядок. Если собственник не будет реагировать на данное предписание, то его можно будет привлечь к административной ответственности. Но важно отметить, что перераспределение собственности не является задачей комиссии, главная цель — использование земли по назначению.

**— В России вступили в силу изменения по уплате земельного налога. Если земельный участок используется нецелевым образом, то к владельцу могут применить повышенную налоговую ставку. Могут ли под нее попасть обычные садоводы?**

— Изменения внесены в Налоговый кодекс РФ Федеральным законом от 31.07.2023 N 389-ФЗ. Они предполагают, что надзорные органы должны сообщать в Федеральную налоговую службу о том, что участок, предоставленный для садоводства или огородничества, используется не по целевому назначению. Но это возможно только при условии выявления факта использования такого земельного участка в предпринимательской деятельности. Конечно, бывает, что участки на территориях вновь образованных товариществ используются как мини-гостиницы, автосервисы и прочее. Но таких случаев очень мало. Гражданам, ведущим добросовестное садоводство, волноваться не о чем.