

УВАЖАЕМЫЕ САДОВОДЫ!

Нами подготовлены настоящие разъяснения для того, чтобы у каждого из Вас было понимание по вопросам повестки дня, а также подтверждение обоснованности поставленных на голосование вопросов. В разъяснениях учтены измененные положения Федерального закона «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации от 29.07.2017 года № 217-ФЗ – далее «Закон № 217-ФЗ»

1. Порядок проведения собраний в СНТ

Законом № 217-ФЗ определено (ст. 24), что результаты очно-заочного голосования при принятии решений общим собранием членов товарищества определяются совокупностью:

1) результатов голосования при очном обсуждении вопросов повестки общего собрания членов товарищества;

2) результатов голосования членов товарищества, направивших до проведения общего собрания членов товарищества свои решения в письменной форме по вопросам повестки общего собрания членов товарищества в его правление.

Судебная практика в этой части также подтверждает такой порядок (решение по делу №2-390/2023 от 04 августа 2023 года г. Когалым, решение по делу № 2-1051/2023 Ярославского районного суда Ярославской области, решение от 6 октября 2023 г. по делу № 2-2913/2023 Новоалтайский городской суд (Алтайский край).

Вывод – мы можем проводить очно-заочное голосование в следующем порядке:

- очно-заочное голосование, последовательность (исходя из п. 1 и 2 ст. 24) – сначала заочная часть, потом очная.

2. Земли общего пользования в СНТ «Ельцовка»

Об имуществе общего пользования в садоводческих и огороднических товариществах указано в главе № 6 Закона № 217-ФЗ. К такому имуществу относится все движимое и недвижимое имущество, находящееся в границах территории товарищества и используемое для общих нужд садоводов, в том числе земли общего пользования.

До того момента, как Закон № 217-ФЗ вступил в силу, имущество общего пользования в СНТ принадлежало товариществу как юридическому лицу. Все земли, объекты недвижимости и вещи, которые были приобретены товариществом до 1 января 2019 года, могут по-прежнему оставаться в собственности СНТ как юридического лица.

Порядок переоформления земли и имущества в долевую собственность следующий:

- проведение общее собрание, на котором 2/3 голосов получено одобрение,
- определение доли общего имущества для каждого садовода из расчета площади индивидуальных участков;
- регистрация прав.

В настоящее время возможность формирования новых участков в порядке, определенном п. 13 Повестки дня не ограничивается, право собственности на землю СНТ «Ельцовка» зарегистрировано до 01.01.2019 г.

3. Вопрос о формировании новых участков из земель СНТ (п. 13 Повестки дня)

На сегодняшний день имеется законодательная возможность осуществить мероприятия, связанные с формированием, передачей двух участков в СНТ и последующая их продажа на условиях и в порядке, определенном п. 13 Повестки дня. При этом весь объем вырученных средств будет направлен на благоустройство СНТ и организацию мероприятий, определяемых и утверждаемых исключительно на основании волеизъявления садоводов путем проведения голосования. Местонахождения нашего СНТ и его уровень в совокупности с достойным благоустройством приведет к увеличению ценности каждого участка в нашем СНТ и при этом весь комплекс благоустройства будет реализован при условии экономии всех садоводов, поскольку на это каких-либо дополнительных взносов собираться не будет.

4. Утверждение Устава в новой редакции (п. 9 Повестки дня)

Определяет утверждение Устава в новой редакции – все изменения, включенные в новую редакцию Устава направлены на приведение Устава в соответствие с измененным законодательством.

5. Сбор дополнительных персональных данных (п. 15 Повестки дня).

В настоящее время идет развитие и внедрение цифровых технологий, направленных на максимальное удобство каждого из нас. При наличии у СНТ объема персональных данных, указанных в п. 15 повестки дня – мы сможем проводить голосования электронным путем, в том числе и через портал Госуслуг. Каждому садоводу будет предоставлен бланк о согласии на обработку персональных данных, при этом СНТ «Ельцовка» берет на себя обязанность хранения персональных данных в строго конфиденциальном режиме.

6. Передача земельного участка бесплатно в собственность СНТ (п. 16 Повестки дня)

Земельный участок площадью 459 кв.м. в кадастровом квартале 54:35:031931 в настоящее время находится в собственности Мэрии города Новосибирска. При реализации процедуры бесплатного приобретения Товариществом данного участка – он станет имуществом общего пользования, и будет использоваться для занятий физической культурой и спортом, отдыха и укрепления здоровья собственников земельных участков товарищества.

Лицами, заинтересованными в приобретении прав на указанный земельный участок, до настоящего времени не предоставлено никаких относимых и допустимых доказательств и документов, дающих им возможность его легитимно приобрести.

Кроме того, в СНТ отсутствуют документы, подтверждающие распределение и передачу данного участка кому-либо.

Дополнительно:

В настоящее время Товариществом осуществляется рассмотрение и обсуждение вопросов, связанных с балансовой принадлежностью и эксплуатационной ответственностью по силовым кабелям, идущим от электросчетчиков домовладений до ТП, расположенной в СНТ.

Собственники уч. 30, 31 через суд возложили на СНТ обязанность по содержанию их кабелей на всей протяженности до их домовладений.

Но при этом собственники земельных участков, устраивая электрические кабели, зачастую делали это без проекта и надлежащего согласования СНТ «Ельцовка». По истечении времени кабели начинают рваться. Вместе с тем у собственников имелась техническая возможность подачи электричества посредством ВЭЛ, чем некоторые не воспользовались, потому что за это нужно было платить. На баланс СНТ кабельные линии не принимало, в кадастре они не зарегистрированы.

Таким образом, СНТ будет вынуждено обеспечивать содержание и ремонт их кабелей за счет средств членов СНТ. Необходимо определиться, так как передача кабелей на содержание СНТ приведет к увеличению общего размера взносов с каждого.

В смете заложены денежные средства только на содержание и обслуживание подстанций. СНТ располагает денежными средствами исключительно в рамках того объема, который собран с каждого из нас и эти денежные средства мы вынуждены будем направить, в том числе и на ремонт кабелей данных собственников.

В связи с этим возникает обоснованная необходимость решить вопросы по дальнейшему оформлению по закону данных коммуникаций:

- или ставить все кабели на баланс и регистрировать право собственности с восстановлением необходимых документов,

- или в установленном порядке требовать признания данных кабелей безхозными, что позволит передать их на баланс муниципалитета,

- также еще одним вариантом может быть следующий - все собственники незаконно проложенных кабелей (без проекта и согласования) оформляют эти кабели в свою собственность и вопрос обслуживания данных кабелей решается ими самостоятельно.

СНТ, в свою очередь, продолжает разработку Положения об электроснабжении.