

# Олег Валенчук о преобразовании СНТ в населённые пункты

15.02.2021

Росреестр хочет упростить жизнь садоводам, преобразовав их коллективные хозяйства в населённые пункты

Дачные посёлки, обозначенные в правовом поле как садоводства и огородничества, можно будет без проволочек превратить в населённые пункты либо присоединить их к уже существующим деревням и прочим поселениям. Это подразумевает один из пунктов законопроекта, который разработал Росреестр.

Публичное обсуждение документа продлится до 26 февраля. Он также предполагает упрощение различных процедур при распоряжении имуществом в садовых товариществах. Как может измениться жизнь садоводов – в материале «Парламентской газеты».

Как переехать в посёлок вместе с дачей

Вообще-то сама возможность преобразования дачных посёлков в настоящие посёлки уже закреплена в законодательстве. Инициировать такую процедуру могут как местные жители, так и местные власти. Но она требует больших бюрократических жертв: чиновники должны утвердить новый или изменить действующий генеральный план городского поселения, схему планирования муниципалитета. Есть сложности с обоснованием такой процедуры: большинство садовых товариществ раскинулось на землях сельхозназначения, и чтобы такие территории стали деревнями или хуторами, нужно изменить их категорию и вид разрешённого использования, чему не всегда удаётся найти убедительные основания.

«В настоящее время отсутствуют конкретные критерии создаваемых населённых пунктов, а также условия, при которых такие территории могут быть включены в границы населённых пунктов. Это, в свою очередь, создаёт правовую неопределённость в части оснований для инициирования такой процедуры», – пояснили в пресс-службе Росреестра.

В своём законопроекте служба предлагает дать властям регионов право устанавливать однозначные критерии, при соблюдении которых садоводство может стать населённым пунктом.

Тёплого дома мало

Таким образом, конкретные условия включения СНТ в состав посёлков будут зависеть от позиции каждого региона. Они явно будут различаться, ведь и ситуация с дачными посёлками везде разная, рассказал «Парламентской газете» председатель Союза садоводов России, член Комитета Госдумы по природным ресурсам, собственности и земельным отношениям Олег Валенчук.

«На Юге России и в Подмосковье довольно много садоводов, строящих на садовых участках капитальные дома, в которых можно зимовать. В большинстве же регионов садовые участки остаются местом исключительно сезонного

проживания в тёплое время года», – пояснил он. Кроме того, добавил депутат, есть маленькие садовые товарищества, а есть крупные, на тысячи участков, одни СНТ расположены вдали от городов, другие в пригородах, и даже в черте города.

По мнению Валенчука, снять все сложности в этом вопросе одной нормой вряд ли удастся, ведь в населённых пунктах должна быть обеспечена серьёзная инфраструктура. «Мало построить тёплый дом. Нужно обеспечить круглогодичное энергоснабжение, водоснабжение, расчистку дорог, регулярный общественный транспорт, медицинское обслуживание жителей, школы и детские садики для них и многое другое. Эти проблемы потребуют решения там, где садовые товарищества станут населёнными пунктами», – предупредил депутат.

### Садоводов соберут онлайн

Большой блок поправок, изложенных в законопроекте Росреестра, связан с ещё одной головной болью членов садовых некоммерческих товариществ (СНТ) – переводом земель общего пользования в общую долевую собственность. Казалось бы, и там, и там речь об общей земле. Отличие в том, что в первом случае земля принадлежит товариществу в целом, а во втором случае эти участки делятся пропорционально между всеми собственниками. Помимо прочего, это упрощает расчёт суммы взносов, которые платят члены СНТ, и другие бюрократические вопросы.

Главный камень преткновения – необходимость получить единогласное решение всех садоводов по переводу земель в общую долевую собственность. То есть на собрании должны присутствовать все члены СНТ. Эта задача едва выполнима в пределах обычной многоэтажки в спальном районе, что говорить о дачных посёлках.

Поэтому Росреестр предлагает упростить задачу садоводам: пусть они собирают на общем собрании кворум и набирают не менее двух третей голосов среди всех присутствующих. При этом само голосование можно будет провести в электронной форме, причём товарищества сами смогут выбрать удобную платформу. Такой формат можно будет применять и для решения других насущных вопросов в СНТ, следует из законопроекта.

«Такой формат голосования стал особенно актуальным в период пандемии и уже положительно зарекомендовал себя в минувшем году в ТСЖ», – прокомментировал эту инициативу Олег Валенчук.

Также Росреестр предлагает сократить процедуры образования участков. Например, когда СНТ получает земли из государственного или муниципального фонда, то для «нарезки» садовых и огородных участков не нужно будет разрабатывать проект планировки – хватит одного проекта межевания территории. Плюс при подготовке последнего можно будет не проводить инженерно-метеорологические и инженерно-экологические изыскания, установлено в законопроекте.

Такой формат голосования стал особенно актуальным в период пандемии и уже положительно зарекомендовал себя в минувшем году в ТСЖ

По оценке Олега Валенчука, авторы законопроекта провели очень серьёзную работу, постарались отрегулировать пробелы и учесть множество важных нюансов, волнующих садоводов. «В том числе они отразили предложения от Союза садоводов России, например предложено решение правовой проблемы, связанной с передачей электросетевого хозяйства и объектов электрохозяйств СНТ энергоснабжающим организациям», – отметил депутат.

«Заброшку» в дело!

Ещё один примечательный блок поправок, предложенных Росреестром, касается вовлечения в оборот заброшенных садовых и огородных участков. С ними много проблем. Например, из-за «без вести пропавших» собственников невозможно провести полноценное общее собрание в СНТ. «Такие участки зарастают бурьяном и сорняками, создают пожароопасную обстановку, с них не платятся взносы», – добавляет Росреестр в пояснительной записке.

Сегодня для возрождения жизни на заброшенных участках работает институт вымороченного имущества, порой помогает привлечение к административной ответственности собственников, ведь они нарушают законы о целевом использовании земель. Но этого мало, считают в Росреестре.

Чтобы ускорить эти процедуры, в законопроекте предлагается дать полномочие Правительству, чтобы оно установило признаки, по которым можно будет сделать однозначный вывод, что садовый или огородный участок не используют по назначению. Эти критерии смогут применять чиновники в рамках госнадзора. А чтобы ревизоры в принципе знали, что искать, Росреестр предлагает дать право председателям СНТ информировать органы земельного надзора о наличии «заброшек», чтобы тем самым инициировать внеплановую проверку со всеми вытекающими...