

Пояснения и финансово-экономическое обоснование по вопросу № 5.2 повестки дня очередного Общего собрания

5.2. О передаче недвижимости в общую долевую собственность

Пояснения:

В соответствии с решением общего собрания от 12.04.2025 г. (протокол № 35, вопросы № 20-21) Правлением Товарищества была проведена работа по подготовке необходимых материалов по передаче в безвозмездное пользование имущества общего пользования.

Согласно [разъяснениям](#) Росреестра, опубликованным на официальном сайте, имущество общего пользования - это дороги, инженерные коммуникации (электрические сети, газо- и водопроводы), места для сбора бытовых отходов, спортивные площадки и иное имущество, необходимое для обеспечения общих нужд собственников садовых участков.

С 1 января 2019 года вступил в силу [Федеральный закон № 217-ФЗ](#), пришедший на смену закону № 66-ФЗ. Именно в нем были прописаны новые правила, по которым общее имущество, создаваемое или приобретаемое после 1 января 2019 года, должно находиться **исключительно** в собственности садоводов.

Кроме того, в законе сказано, что собственность СНТ как юридического лица, возникшая до 1 января 2019 года, сохраняется. При этом имущество общего пользования, право собственности на которое возникло у юридического лица до 1 января 2019 года, может быть передано в общую долевую собственность садоводов. Для этого вопрос о безвозмездной передаче такого имущества должен быть вынесен на решение общего собрания членов товарищества (ч. 3 ст. 25, п. 6 ч. 1 ст. 17, ст. 54 закона № 217-ФЗ). В статье 54 закона № 217-ФЗ прописано, что такой вопрос СНТ **должны были вынести не позднее 1 января 2024 года**. В то же время, как разъясняют специалисты Росреестра, закон не запрещает рассмотреть данный вопрос на общем собрании и после 1 января 2024 года. Принятие решения не ограничено во времени (части 3 статьи 25, пункта 6 части 1 статьи 17 закона № 217-ФЗ).

Решение о передаче в долевую собственность может быть принято при условии, что в таком голосовании приняло участие более 50% членов товарищества и одобрено не менее 2/3 голосов от общего числа присутствующих. Если в общем собрании участвуют также собственники садовых участков, не являющихся членами товарищества, их голоса также должны быть обязательно учтены при голосовании.

Такое решение оформляется протоколом с указанием результатов голосования. Помимо общих требований, в протоколе также должно быть указано:

- ФИО, реквизиты документов, удостоверяющих личность собственников садовых участков, в собственность которых передается общее имущество;
- описание и кадастровые номера объектов, относящихся к такому имуществу;

- размер доли в праве общей долевой собственности на общее имущество;
- реквизиты документов, подтверждающих право собственности СНТ на передаваемое общее имущество.

Далее собственники садовых земельных участков вправе самостоятельно либо через представителя (если такой представитель был избран на общем собрании членов товарищества) обратиться в орган регистрации прав с заявлением о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав на имущество общего пользования СНТ с приложением документов ([ч. 4 ст. 18 Федерального закона № 218-ФЗ](#)). В том числе необходимо предоставить решение общего собрания членов товарищества, в котором содержатся сведения о размере долей в праве общей долевой собственности на имущество общего пользования.

В настоящее время прорабатываются предложения по упрощению оформления прав на земельные участки, относящиеся к общему имуществу СНТ и ОНТ. Этой работой занимается рабочая группа Правительственной комиссии по вопросам развития садоводства и огородничества по направлению «Имущественные вопросы», в состав которой входит Росреестр.

Тем не менее, считаем целесообразным уже сейчас закрепить решением общего собрания право общей долевой собственности на имущество общего пользования, так как такое решение дает дополнительные гарантии того, что никто не сможет передать общее имущество в собственность третьих лиц без решения общего собрания садоводов, а также передача садоводам доли в общем имуществе СНТ гарантирует сохранение такого имущества в их собственности, если СНТ будет ликвидировано (например, в результате банкротства).

Проект решения:

5.2.1. Передать в общую долевую собственность владельцев земельных участков Товарищества следующее недвижимое имущество, находящееся в собственности Товарищества:

№	наименование объекта	кадастровый номер, подтверждение права собственности	адрес	площадь, кв. м	иные характеристики
1	Земельный участок	50:08:0070331:321, выписка из ЕГРН	Московская область, р-н Истринский, д Матвейково, д 4	30 914	Дороги на территории Родника
2	Земельный участок (дороги)	50:08:0070331:337, выписка из ЕГРН	Московская область, Истринский район, д. Матвейково	28 011	Дороги на территории Лесной Богемии

5.2.2. Установить, что доля каждого собственника земельного участка в праве общей долевой собственности на указанное недвижимое имущество определяется

пропорционально размеру его земельного участка в границах Товарищества, утвержденного решением общего собрания п. 5.1 (приложение 1 к протоколу).

5.2.3. Поручить Правлению Товарищества:

- принять меры (включая обращение в суд) к установлению данных собственников земельных участков, находящихся на территории Товарищества с целью оформления общего имущества в долевую собственность и информирования о принятых общим собранием решений;
- обеспечить сбор и оформление необходимых документов для государственной регистрации права общей долевой собственности (в том числе соглашений, решений, выписок, технических планов и иных документов, предусмотренных законодательством);
- подготовить и направить в орган регистрации прав заявление о государственной регистрации перехода права собственности на недвижимое имущество от Товарищества к членам Товарищества в порядке общей долевой собственности;
- уведомить членов Товарищества и садоводов-индивидуалов о завершении процедуры государственной регистрации и выдать выписки из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН), подтверждающие доли в праве общей долевой собственности.

5.2.4. Расходы, связанные с оформлением и государственной регистрацией права общей долевой собственности, отнести за счет целевых взносов членов Товарищества.

5.2.5. Настоящее решение вступает в силу с момента его принятия общим собранием и действует до исполнения предусмотренных им мероприятий.