

## **Какие изменения были внесены в Закон № 217-ФЗ «О садоводах» в 2022 -2023 годах.**

Закон «О садоводах» действует уже четыре с половиной года, но самые значительные изменения в него внесены за последние два: в июле 2022 года, в январе, апреле и июле 2023 года.

Чтобы легче было воспринимать информацию, разбила перечисление всех внесенных за два года изменений на 2 части: Изменения 2022 года и 2023 года.

### **Вот, что изменилось в Законе № 217-ФЗ с 14 июля 2022 года:**

1. Изменилось понятие территории ведения гражданами садоводства, и появилась новая статья 4.1, в которой помимо прочего, указано, что в состав территории садоводства входят садовые участки и участки общего назначения.
2. Изменились требования к тому, что в обязательном порядке должно быть указано в Уставе садоводства:
  - Правила определения размера взносов и порядок их внесения теперь должны быть определены Уставом.
  - Устав должен содержать список вопросов, по которым на общих собраниях можно принимать решения в очно - заочной или заочной форме.
3. У товарищества появилась возможность проводить общие собрания с использованием электронных и иных технических средств. Для этого надо принять решение на общем собрании и внести изменения об этом в Устав.
4. Прием в члены товарищества теперь осуществляется не решением общего собрания, а правлением, которое рассматривает заявление садовода и принимает решение не позднее 30 дней.
5. В заявлении о приеме в члены товарищества, садовод должен указать номер телефона, по которому ему могут направляться короткие текстовые сообщения.
6. К исключительной компетенции общего собрания отнесен вопрос о передаче имущества в собственность организаций, которые осуществляют газоснабжение, электроснабжение, а также водо- и теплоснабжение. Общее имущество может быть также передано в долевую собственность собственников земельных участков или в государственную собственность.
7. В отличие от приема в члены товарищества, исключение из членов СНТ, также как и прежде, относится к исключительной компетенции общего собрания.
8. В статье об исключительной компетенции общего собрания добавлено два пункта:
  - Общее собрание принимает решение о возможности проведения голосования с помощью электронных и технических средств.
  - Определяет возможность реализации садоводами выращенной на своих участках продукции, на территории СНТ.
9. В уведомлении о проведении общего собрания должно быть указано, каким образом садоводы могут ознакомиться с документами, которые выносятся на общее собрание.
10. Информация о принятых на общем собрании решениях, доводится до сведения садоводов не позднее 10 дней, с момента их принятия. Для этого используется сайт, если он есть и информационный щит.
11. Если в товариществе 60 или менее членов, то в правление избирается не более 3-х человек.

12. Закон дополнен новой статьей 23.1, которая предусматривает особенности возведения капитальных строений на садовых участках.

13. Имущество общего пользования может быть передано в долевую собственность собственников участков на основании решения общего собрания. Согласия всех собственников на приобретение доли, больше не требуется.

**В 2023 году в Закон № 217-ФЗ изменения были внесены уже трижды: в январе, апреле и июле.**

**Вот, что изменилось в Законе «О садоводах» начиная с 1 января 2023 года:**

1. Садоводческие товарищества получили право проводить заочные общие собрания с помощью сайта Госуслуг. Для этого надо в Уставе товарищества предусмотреть порядок проведения собраний с помощью такой формы голосования.

2. Изменилось понятие имущества общего пользования, изложенное в статье 3 Закона.

3. Общее собрание получило право принимать решение о передаче в пользование, аренду или по соглашению о сервитуте земельного участка общего пользования и расположенных на нем объектов недвижимости (п. 5.1 ч. 1 ст. 17).

4. Статья об особенностях использования земельных участков общего назначения дополнена двумя новыми пунктами:

- об использовании земельных участков общего назначения для газоснабжения, теплоснабжения, электроснабжения, водоснабжения, водоотведения и сбора мусора, а также для занятий физкультурой и укрепления здоровья садоводов.

- об использовании земельных участков общего назначения для реализации садоводами товаров, работ и услуг на территории СНТ, а также о возможности возводить для этих целей на общей территории некапитальные строения.

**Правила пользования общим имуществом:**

**1 октября 2023 года вступают в силу изменения, внесенные в Гражданский кодекс РФ об общем имуществе.**

Новые правила касаются, в том числе, и садоводческих товариществ.

**Согласно поправкам:**

1. Доля в праве на общее имущество пропорциональна площади, принадлежащей собственнику недвижимой вещи.

2. Количество голосов на общем собрании, которые принадлежат собственнику, пропорционально его доле в праве на общее имущество.

3. Общее имущество может быть передано третьим лицам во владение и пользование на основании решения общего собрания не менее чем 2/3 голосов. Если это не нарушает права собственников.
4. Общее имущество может быть передано в собственность третьим лицам, если такое решение будет принято собственниками единогласно.
5. Вопросы, касающиеся общего имущества, но не связанные с передачей имущества в пользование, владение или собственность третьих лиц, принимаются общим собранием простым большинством голосов.
6. Каждый собственник должен принимать участие в содержании общего имущества пропорционально своей доли. А в случае необходимости он должен нести и дополнительные издержки по содержанию общего имущества.
7. Все собственники общего имущества должны платить налоги и другие обязательные платежи пропорционально своей доли.