

В Московской области утвердили требования для включения СНТ в границы населенного пункта

Московская область стала первым российским регионом, в котором официально утвердили возможность присоединения садоводческих товариществ к населенным пунктам. Соответствующий закон был принят на прошедшей неделе депутатами Московской областной Думы и 21 февраля подписан Губернатором Московской области А.Ю. Воробьевым.

Чтобы СНТ могло стать частью населенного пункта, необходимо соответствовать следующим основным критериям:

- товарищество и населенный пункт должны иметь общие границы;
- размеры территории садоводства не могут превышать площадь населенного пункта;
- как минимум на половине земельных участков в СНТ должны быть построены жилые дома;
- наличие решения общего собрания садоводов о включении территории СНТ в границы населенного пункта;
- должны быть соблюдены нормативы градостроительного проектирования Московской области по обеспечению населения объектами социальной, транспортной, инженерной инфраструктуры

В законе отмечается, что СНТ сможет стать частью населенного пункта только в полном объеме: присоединить отдельные территории или участки не получится. После изменения статуса товарищества садоводы получают определенные преимущества. Они смогут рассчитывать на:

- улучшение транспортной и социальной инфраструктуры;
- уборку дорог и территорий силами муниципалитета;
- переход на сельский тариф при начислении платы за электроэнергию;
- предоставление государственных и муниципальных услуг, которые доступны для жителей населенных пунктов.

Но у включения садоводческого товарищества в границы территории поселения есть и свои минусы, например, следующие:

- увеличится налогообложение;
- за вывоз мусора придется платить больше;
- территория СНТ больше не будет закрытой.

Поэтому садоводам важно тщательно взвесить все «за» и «против», и только потом принимать решение об изменении статуса товарищества.

Источник: SNTCLUB.RU

Комментарий.

В чем же смысл присоединения СНТ к городу или поселку? Кто выиграет, а кто проиграет?

Можно предположить, что СНТ от узаконенной административной реорганизации могут выиграть. Садоводы смогут рассчитывать на улучшение транспортной доступности и социальной инфраструктуры, существенное снижение расходов на газификацию своих домов. Им не нужно будет больше беспокоиться об уборке территорий и дорог от снега, например, за все это будет отвечать муниципалитет. Им выйдет дешевле оплачивать некоторые коммунальные услуги, потому что, например, сельский тариф на электроэнергию ниже дачного и городского. Кроме того, с садоводов снимается бремя оплаты членских и целевых взносов.

В тоже время, эксперт по дачному законодательству Федор Мезенцев уверен, что жителям садовых товариществ и коттеджных посёлков не стоит торопиться включать свою территорию в состав населённого пункта. СНТ и коттеджные посёлки могут иметь разный статус, там могут жить люди с разным достатком, единственное, что их объединяет – закрытая территория, на которую нельзя пройти постороннему. И там, и там люди готовы платить деньги за свою безопасность. Поэтому первое, что потеряют жители СНТ, если поселение перейдёт в статус населённого пункта, – это свою закрытую территорию. Придется снести ворота, шлагбаумы и ограждение периметра СНТ. У них будет проходной двор. Совсем другое дело, если товарищество существует формально и не является закрытой территорией, тогда действительно стоит подумать о переводе СНТ в статус населённого пункта. Однако особо обольщаться насчет плюсов, которые обещают дачникам в случае такого присоединения, все же не стоит. Взять хотя бы вывоз мусора. Для жителей населённых пунктов плата за вывоз КБО начисляется, исходя из площади жилого дома ежемесячно, и ее размер составляет примерно 400 рублей в месяц -- в год набегает около 5 тыс. рублей. Увеличится и налогообложение. Это выгодно для бюджета населенного пункта - вырастут поступления земельного налога, но невыгодно владельцам участков. Кадастровая стоимость земельных участков в СНТ примерно на 30% ниже, чем в соседних деревнях, - считает эксперт.

Еще один нюанс касается расчистки снега и ремонта дорог. Действительно, после вхождения СНТ в состав населённого пункта муниципалитет будет обязан взять на себя заботу о дорогах. Вопрос качества. Правление СНТ платит за работу напрямую, минуя посредников. Хорошо почистил – получи, нет – ну, извини, ничего не получишь - говорит эксперт. То же самое касается ремонта дорог.

Также в случае присоединения территории СНТ к населенному пункту будет упрощен порядок изъятия земельных участков и изменения их вида разрешенного использования. Сейчас закон о садоводах прямо запрещает менять разрешенное использование с садоводства на коммерческое (для автомойки, склада или стоянки автотранспорта), пока на этой территории действует СНТ как юридическое лицо. В границах населенного пункта эта норма уже не будет действовать, и земельные участки, приглянувшиеся предпринимателям, могут быть «перепрофилированы», подарив соседям коммерческий объект рядом с жилым домом. Рядом с ним может быть возведен и многоквартирный дом, проложена транспортная магистраль и т.п. По сути, присоединившись к населенному пункту, дачники потеряют возможность реального управления своей территорией и защиту от застройщиков, - предупреждает Федор Мезенцев.

Если муниципалитеты не изыщут денег на развитие нового поселка, то найдут УК, которая будет заниматься тем же, чем и правление СНТ, но только плату за свое обслуживание будет собирать ежемесячно. На выходе может получиться сумма намного больше, чем вы уплачивали ранее в СНТ.

Механизм перевода земель из категории для садоводства в категорию ИЖС достаточно длителен. А если вы так и останетесь в категории земель для садоводства, то у муниципалитета не будет никаких законных прав и обязанностей заниматься благоустройством вашей территории.

Если все земли СНТ будут переведены в ИЖС, то, соответственно, возникнет необходимость построить дом в течение 3-10 лет ("Собственник ЗУ, предназначенного для ИЖС, должен приступить к использованию его по назначению в течение 3 лет", ст. 284 ГК РФ) во избежание начисления штрафных санкций, согласно КоАП.

Таким образом, прежде чем принимать решение о ликвидации СНТ и образовании сельского поселения (либо присоединении к деревне), надо взвесить все за и против, проконсультироваться в местных органах власти о конкретных требованиях и процедуре, посчитать денежные и временные затраты.

Таким образом, процедуру включения СНТ в состав населенного пункта можно начать только после решения общего собрания товарищества. То есть это не может решаться кулуарно какой-то частью садоводов или волевым решением правления СНТ. По той же причине нельзя включить в границы населенного пункта отдельные земельные участки, расположенные на территории СНТ: либо все вместе, либо никто