

Позиция по вопросу о необходимости наличия специального решения общего собрания СНТ о разрешении/передаче во временное пользование, либо об определении условий использования ЗОН для строительства газопровода.

1. В 2023 году часть 1 статьи 17 Федерального закона “О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты” (далее - “закон о садоводстве”) дополнили пунктом 5.1. и отнесли принятие решений о передаче земельных участков, относящихся к имуществу общего пользования, гражданам или организациям в аренду либо безвозмездное пользование или об установлении сервитута в отношении такого имущества, а так же определение условий использования такого имущества для целей, предусмотренных законом к компетенции общего собрания садоводов (для принятия решения требуется не менее 2/3 голосов).
2. Специальные нормы относительно использования имущества общего пользования содержатся в статье 24 закона о садоводстве. Текст части 7 указанной статьи гласит:

“Земельные участки общего назначения используются для газоснабжения”.

При этом, часть 8 той же статьи отдельно отмечает следующее:

“В соответствии с решением общего собрания членов товарищества допускается использование земельных участков общего назначения гражданами и организациями, указанными в пункте 5.1. части 1 статьи 17 настоящего Федерального закона, для реализации товаров, проведения работ и оказания услуг для нужд граждан, ведущих садоводство и огородничество. Для указанных целей на земельных участках общего назначения допускается возведение некапитальных строений и сооружений”.

3. Таким образом, мы видим, что законодатель не ставит газоснабжение под условие наличия решения общего собрания. При том что в других пунктах 6 и 8 той же статьи указание на необходимость такого решения есть. Следовательно можно говорить о том, что законодатель выделяет газификацию в отдельный вид использования ЗОН, который не требует решения собрания в понимании пункта 5.1. части 1 статьи 17 закона о садоводстве.
4. По смыслу части 8 статьи 24 можно понимать, что строительство газопровода не относится к тем видам работ, для которых требуется разрешение общего собрания на использование ЗОН. К субъектам таких правоотношений законодатель относит граждан и организации, которые не являются членами СНТ и ведут строительство не для своих нужд. А значит, требования пункта 5.1. части 1 статьи 17 закона о садоводстве не относятся к строительным работам по газификации, заказчиками которых являются члены СНТ для своих нужд, и отдельного решения общего собрания по определению условий ЗОП для таких целей не нужно.
5. Но даже, если это не так, хотя мы с этим не согласны, газификация в СНТ оформлена двумя протоколами общего собрания товарищества со следующими формулировками:

1) Протокол от 27.08.2011 года (решение по вопросу 2 часть 3):

“3.1. Принять общим собранием решения о проведении газа в СНТ. 3.2. Расходы по проведению газа в СНТ распределить между желающими. Остальные, в случае возникновения желания присоединиться, производят дополнительную плату”.

2) Протокол от 9 августа 2014 года (решение по вопросу 6):

“Дополнить решение Общего собрания членов СНТ “Ворсино” МВД РФ” от 27.08.2011 г, со следующей формулировкой: Разрешить газификацию участков СНТ “Ворсино” МВД РФ”, собственники которых заявили на это желание (32 участка). Правлению товарищества документально оформить гарантии со стороны исполнителей проекта газификации о недопущении нарушений общей инфраструктуры СНТ и ущерба хозяйствам участков, не участвующих в газификации”.

6. При этом, согласно тексту протокола общего собрания СНТ от 9 августа 2014 года, до сведения садоводов довели всю информацию о газификации, которая была на тот момент. В частности садоводам рассказали, что газопровод пройдет по землям общего пользования, не затрагивая имущество садоводов, не участвующих в газификации, так же их проинформировали о том, что будет установлен сервитут, *“который будет влиять только на копку в месте трубы газопровода”*, *“земли от СНТ не отнимутся”*. Таким образом,

участники общего собрания садоводов оговорили условия использования ЗОН для целей газификации. И поскольку результатом обсуждения, стало положительное решение собрания - разрешить газификацию, полагаем, что дополнительное решение по вопросу использования ЗОН не требуется.

7. Так как срок проведения работ не является длительным, газовая сеть не будет затрагивать частные участки, во время строительства собственники будут иметь доступ к своим участкам (все пути проезда не будут перекрываться одновременно), а после прокладки газопровода дороги отремонтируют, состояние ЗОН не изменится в процессе газификации. Неудобства будут носить кратковременный характер, сопоставимый с ремонтом дорог, который планово проводится в СНТ и является обычной хозяйственной деятельностью. После завершения строительства, возникнут определенные особенности, связанные с ограничениями в отношении копки ям (необходимо будет согласование с газовой службой), пожарной безопасности, которые, тем не менее, не влияют на назначение земель и свою функцию дороги и проезды будут выполнять точно так же как и до строительства газопровода.
8. Учитывая вышеизложенное, а так же то, что члены СНТ посчитали для себя приоритетным поместить в решение общего собрания вопрос сохранения личного имущества и инфраструктуры, а не условия прокладки газопровода, полагаем возможным не оформлять сервитут на ЗОН (в части земель, необходимых для строительства газопровода), а во исполнение решения общего собрания от 9 августа 2014 года о гарантиях недопущения нарушений общей инфраструктуры СНТ, заключить с Правлением соглашение о взаимодействии с простым товариществом, которое планируют организовать газификанты. В соглашении стороны оговорят основные вопросы, которые касаются восстановления дорог, передачи документов, контроля за работами и т.д. В совокупности с договором простого товарищества и договором подряда такое соглашение составит локальную нормативную базу СНТ по газификации.