

Для разъяснения позиции правления относительно необходимости **специального решения общего собрания СНТ об определении условий использования ЗОН для строительства газопровода** следует обратиться к факту газового вопроса в СНТ, а именно:

1. 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 27.08.2011г, 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».

Согласно тексту протокола общего собрания СНТ от 9 августа 2014 года 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»*. **Однако данные утверждения не нашли своего отражения в окончательном решении общего собрания.**

2. В 2015 году правлением товарищества был подготовлен технический план и другие необходимые документы для постановки на кадастровый учет и регистрации права собственности земельного участка общего пользования СНТ, который тогда же был зарегистрирован с кадастровым номером 40:03:062901:212.

3. Федеральный закон от 29.07.2017 N 217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» согласно статьи 17 часть 1 абзац 5 относит к компетенции общего собрания «принятие решения о создании (строительстве, реконструкции) или приобретении имущества общего пользования, в том числе земельных участков общего назначения, и **о порядке его использования**».

4. В 2023 году часть 1 статьи 17 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. Согласно части 3 статьи 17 решения общего собрания членов товарищества по вопросам части 1 статья 5 и 5.1 принимаются **с учетом результатов голосования лиц, имеющих в собственности земельные участки на территории СНТ, но не являющихся членами товарищества.**

5. В 2023 году в статью 24 ввели: «7. Земельные участки общего назначения используются для газоснабжения, теплоснабжения, электроснабжения, водоснабжения, водоотведения, накопления и сбора твердых коммунальных отходов, охраны территории ведения гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд, а также для занятий физической культурой и спортом, отдыха и укрепления здоровья граждан».

Таким образом, следуя нормам Федерального закона от 29.07.2017 N 217-ФЗ, можно сделать вывод о том, что:

- решение о порядке и условиях использования земельного участка общего пользования 40:03:062901:212 **является обязательным**, на что прямо указано в абзацах 5,

5.1 части 1 статьи 17, и должно быть принято с учетом мнения собственников земельных участков на территории СНТ. Вопрос газификации не является исключением, поскольку решения 2011 и 2014 г.г. в практическом плане реализованы не были и решения о земле общего пользования в части газификации не принимались,

- согласно части 7 статьи 24 земельный участок 40:03:062901:212 может быть использован для целей прокладки трубопроводного газа, однако подобное использование участка не является обязательным.

В настоящее время проведение работ по прокладке газа на участке 40:03:062901:212 без соответствующего актуального решения чревато судебными исками с возможной компенсацией материального ущерба.

Вместе с тем, выполняя поручение общего собрания «документально оформить гарантии со стороны исполнителей проекта газификации о недопущениях нарушений общей инфраструктуры СНТ и ущерба хозяйствам участков, не участвующих в газификации», правление обращает внимание на то, что до сих пор не имеет возможность ознакомления с проектной документацией уличного газопровода. В письме РОСРЕЕСТРА от 16.01.2023 №18-00073/23 (РАЗЪЯСНЕНИЯ ПО ВОПРОСАМ ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ ГОСУДАРСТВЕННОГО КАДАСТРОВОГО УЧЕТА СООРУЖЕНИЯ – ГАЗОПРОВОДА И НЕЖИЛОГО ЗДАНИЯ) указано, что газопровод относится к объектам недвижимости и его регистрация производится на основании технического плана, подготовленного с учетом проектной документации, и правоустанавливающего документа на земельный участок, на котором расположено сооружение. В письме отмечено, что Градостроительным кодексом Российской Федерации определен порядок создания объектов капитального строительства, который предусматривает разработку проектной документации (статья 48). Правление напоминает, что земельный участок 40:03:062901:212 поставлен на государственный кадастровый учет, межевание участка проведено, его границы и право собственности определены. Таким образом, предоставление проектной документации в распоряжение правления является обязательным условием для формирования актуального решения по строительству газопровода на участке 40:03:062901:212. Порядок взаимодействия правления с группой газификантов может быть выработан после принятия решения общим собранием по нормам Федерального закона от 29.07.2017 N 217-ФЗ о предоставлении участка 40:03:062901:212 для строительства.