

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ**

**ПИСЬМО
от 19 декабря 2024 г. N 11-12384-АБ/24**

В соответствии с пунктом 3.2 Протокола совещания по вопросу осуществления мероприятий в целях государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав в рамках газификации садоводческих некоммерческих товариществ под председательством руководителя Росреестра Скуфинского О.А. от 15 ноября 2024 г. N ОС/072-ПР/24 о направлении разъяснений об особенностях правового режима сетей газораспределения и (или) газопотребления, созданных исполнителем мероприятий по подключению (технологическому присоединению) в границах территории садоводства в рамках догазификации садоводческих некоммерческих товариществ (далее - СНТ) Росреестр, сообщает.

Порядок догазификации СНТ, а также требования, при соблюдении которых допускается догазификация СНТ, регулируются постановлением Правительства Российской Федерации от 13 сентября 2021 г. N 1547 "Об утверждении Правил подключения (технологического присоединения) газоиспользующего оборудования и объектов капитального строительства к сетям газораспределения и о признании утратившими силу некоторых актов Правительства Российской Федерации" (далее - Правила подключения).

В соответствии с пунктом 61 Правил подключения мероприятия по подключению (технологическому присоединению) в пределах границ земельного участка осуществляются заявителем (кроме случая, указанного в пункте 12 Правил подключения), а мероприятия по подключению (технологическому присоединению) до границы земельного участка осуществляются исполнителем (кроме случая, указанного в пункте 90 Правил подключения).

Согласно пункту 4 приложения N 8 к Правилам подключения исполнитель обязан нести эксплуатационную ответственность за сеть газораспределения, созданную исполнителем до границ земельного участка в рамках выполнения мероприятий по подключению (технологическому присоединению), предусмотренных настоящим договором, в соответствии с актом о подключении (технологическом присоединении), содержащим информацию о разграничении имущественной принадлежности и эксплуатационной ответственности сторон (далее - акт о подключении (технологическом присоединении)).

Пунктом 27 приложения N 8 к Правилам подключения предусмотрено, что граница разграничения имущественной принадлежности сетей газораспределения и газопотребления, а также граница эксплуатационной ответственности сторон по сетям газораспределения и газопотребления указывается в акте о подключении (технологическом присоединении).

В соответствии со статьей 210 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) собственник несет бремя содержания принадлежащего ему имущества, если иное не предусмотрено законом или договором.

В этой связи содержание газораспределительных сетей, создаваемых в рамках реализации мероприятий по догазификации домовладений на территориях садоводства в соответствии с Правилами подключения в редакции постановления Правительства Российской Федерации от 16 апреля 2024 г. N 484 "О внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации", возлагается на исполнителя.

Также необходимо отметить, что, в соответствии с пунктом 5 статьи 3 Федерального закона от 29 июля 2017 г. N 217-ФЗ "О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" (далее - Закон N 217-ФЗ) имущество общего пользования - расположенные в границах территории ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд земельные участки и находящиеся на них объекты недвижимости и иные объекты, используемые для удовлетворения общих потребностей граждан, ведущих садоводство и огородничество на указанной территории.

В соответствии со статьей 25 Закона N 217-ФЗ имущество общего пользования, расположенное в границах территории садоводства или огородничества, являющееся недвижимым имуществом, созданное (создаваемое), приобретенное после дня вступления в силу Закона N 217-ФЗ, принадлежит на праве общей долевой собственности лицам, являющимся собственниками земельных участков, расположенных в границах территории садоводства или огородничества, пропорционально площади этих участков.

Право собственности на недвижимое имущество, входящее в состав имущества общего пользования, возникает с момента государственной регистрации такого права в соответствии с Федеральным законом от 13 июля 2015 г. N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" (далее - Закон N 218-ФЗ).

Имущество общего пользования, расположенное в границах территории садоводства или огородничества, может также принадлежать товариществу на праве собственности и ином праве, предусмотренном гражданским законодательством.

Совместное владение, пользование и в установленных федеральным законом пределах распоряжение гражданами имуществом общего пользования, находящимся в их общей долевой собственности или в общем пользовании является одной из целей создания и деятельности СНТ (статья 7 Закона N 217-ФЗ).

В указанных целях в соответствии со статьей 17 Закона N 217-ФЗ общее собрание членов товарищества принимает решения:

- о приобретении товариществом земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, о совершении необходимых действий для приобретения указанных земельных участков;

- о создании (строительстве, реконструкции) или приобретении имущества общего пользования, в том числе земельных участков общего назначения, и о порядке его использования;

- об обращении с заявлением о государственной регистрации прав на объекты недвижимости, расположенные в границах территории ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд и являющиеся имуществом общего пользования, и (или) заявлением о государственном кадастровом учете таких объектов недвижимости.

Положениями статей 5, 11, 14 Закона N 217-ФЗ предусмотрена обязанность членов товарищества и лиц, осуществляющих ведение садоводства без участия в товариществе, своевременно уплачивать взносы, предусмотренные Законом N 217-ФЗ, а также вносить плату за приобретение, создание, содержание имущества общего пользования, текущий и капитальный ремонт объектов капитального строительства, относящихся к имуществу общего пользования и расположенных в границах территории садоводства или огородничества, за услуги и работы

товарищества по управлению таким имуществом.

Кроме того, с учетом пункта 4 части 3 статьи 26 Закона N 217-ФЗ имущество общего пользования СНТ может быть создано за счет средств, выделяемых органами государственной власти и местного самоуправления в рамках оказания мер поддержки садоводства и огородничества.

Таким образом, исходя из положений Закона 217-ФЗ, имуществом общего пользования является исключительно имущество, созданное или приобретенное членами товарищества и лицами, осуществляющими ведение садоводства без участия в товариществе, за счет взносов (статья 14 Закона N 217-ФЗ) и платы, предусмотренной частью 3 статьи 5 Закона N 217-ФЗ, либо за счет средств, выделяемых в рамках оказания государственной или муниципальной поддержки, а также земельные участки, предоставленные из государственной или муниципальной собственности, приобретенные по сделкам, в том числе безвозмездным.

Таким образом, создаваемые исполнителем сети газораспределения в границах территории ведения садоводства не являются имуществом общего пользования СНТ.

Государственная регистрация прав на построенные исполнителем сети газораспределения и (или) газопотребления должна осуществляться в отношении того лица, которое построило такие объекты в соответствии с общими правилами, предусмотренными статьей 40 Закона N 218-ФЗ.

А.И.БУТОВЕЦКИЙ