Источник: [https://www.zemvopros. Источник: <https://www.zemvopros.ru/page_12983.htm>ru/page\_12983.htm](https://www.zemvopros.ru/page_12983.htm)

Условия включения территорий СНТ и ОНТ в границы населённых пунктов – 2023

Источник: <https://www.zemvopros.ru/page_12983.htm>

**1. Государственная инициатива по изменению статуса территорий СНТ/ОНТ на «земли населённых пунктов»**

Федеральным почином в решении актуальной задачи об изменении административно-территориального статуса территории СНТ/ОНТ на «земли населённых пунктов» стал ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» ([№312-Ф3](https://www.zemvopros.ru/go/www.zakonrf.info/doc-37386375/) от 14.07 2022).

В соответствии с его положениями:

1. в Закон [№217-ФЗ](https://www.zemvopros.ru/go/www.zakonrf.info/doc-33973989/) введена **статья 4.1** «Территория садоводства или огородничества»
2. пунктом 4 **статьи 4.1** ФЗ-217 установлены следующие возможности:
   * включение в границы населённого пункта территорий СНТ/ОНТ, расположенных вне его пределов (границ)
   * образование нового населённого пункта в границах территории садоводства:
     + создание новых населённых пунктов (в том числе на территории СНТ) – компетенция субъектов РФ ([статья 13.2](https://www.zemvopros.ru/go/www.zakonrf.info/doc-15671746/gl2-st13.2/) Закона «Об общих принципах организации местного самоуправления в РФ» ( №131-ФЗ)
     + инициатива может исходить как от граждан, так и от властей

Единого алгоритма преобразования статуса территории садоводства/огородничества в «земли населённых пунктов» Закон [№312-Ф3](https://www.zemvopros.ru/go/www.zakonrf.info/doc-37386375/) не установил – ввиду региональной специфики каждого из субъектов РФ. Тем не менее, регионам предоставлена возможность его реализации на основе введения статьи 4.1 в Закон [№217-ФЗ](https://www.zemvopros.ru/go/www.zakonrf.info/doc-33973989/), в соответствии с которой изменение статуса СНТ может быть осуществлено при условии соблюдения специальных  требований:

1. устанавливаемых субъектом РФ
2. определяющих критерии и правовой механизм процедур:
   * вхождения СНТ в состав уже существующего поселения
   * признания СНТ отдельным населённым пунктом

В тех регионах, где указанные требования утверждены, каждому СНТ  становится понятно, что:

* признание его населённым пунктом
* образование нового населённого пункта в границах территории СНТ

возможно только при соблюдении конкретных условий. Например, в СНТ должны быть не менее 100 застроенных участков, определённая ширина дорог, действующие новые сети и др.

Примером применения положений Закона [№312-Ф3](https://www.zemvopros.ru/go/www.zakonrf.info/doc-37386375/) об изменении статуса территорий СНТ/ОНТ на «земли населённых пунктов» могут служить правовые акты Московской и Ленинградской областей:

* Закон МО «Об установлении в Московской области требований, при соблюдении которых территории ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд могут быть включены в границы населённого пункта либо в границах территории ведения гражданами садоводства для собственных нужд может быть образован новый населённый пункт ([№ 17/2023-ОЗ](https://www.zemvopros.ru/go/docs.cntd.ru/document/1300863833?ysclid=lkrkh3ua42276849138) от 21.02. 2023)
* Постановление Правительства ЛО «Об установлении требований, при соблюдении которых территории садоводства могут быть включены в границы населённого пункта либо в границах территории садоводства может быть образован новый населённый пункт» ([№ 281](https://www.zemvopros.ru/go/publication.pravo.gov.ru/Document/View/4700202305040002?ysclid=lkrn8ocn5h525321306) от 02.05.2023)

Источник: <https://www.zemvopros.ru/page_12983.htm>

**2. Присоединение территорий СНТ/ОНТ к населённым пунктам в Московской области**

**2.1. Критерии соответствия территорий товариществ требованиям для их включения в границы населенного пункта**

Московская область – самый первый российский регион, в котором официально утвердили возможность присоединения садоводческих и огороднических товариществ к населённым пунктам.

СНТ/ОНТ в Московской области могут стать частью населённого пункта при соответствии садоводства и огородничества следующим основным критериям:

* территории товарищества и населённого пункта имеют общие границы
* размеры территории СНТ/ОНТ не могут превышать площадь населённого пункта, к которому она присоединяется
* в СНТ количество ЗУ с возведёнными жилыми домами – не менее 50% от общего количества земельных участков
* наличие решения общего собрания СНТ или ДНП о включении территории СНТ в границы населённого пункта
* соблюдение нормативов градостроительного проектирования Московской области по обеспечению населения объектами инфраструктуры:
  + социальной
  + транспортной
  + инженерной
* территории огородничества (ОНТ) включаются в границы населённого пункта только в случае одновременного соблюдения следующих требований:
  + существующий ВРИ всех земельных участков в ОНТ был изменён на вид разрешённого использования «ведение садоводства»
  + наличие общей границы с населённым пунктом
* территория товарищества сможет стать частью населённого пункта только в полном объеме:
  + присоединение отдельных участков территорий СНТ или ОНТ не допускается

К процедуре включения СНТ в состав населённого пункта можно приступить только после решения, принятого на общем собрании товарищества. Иными словами, такая задача не может решаться:

* негласно или закулисно какой-то частью садоводов
* по волевому решению правления СНТ
* с целью включения в границы населённого пункта отдельных ЗУ, расположенные на территории СНТ

На общем собрании, в повестке которого будет вопрос об изменении статуса товарищества, садоводам нужно тщательно взвесить все «за» и «против» и только потом принимать решение о включении территории СНТ в границы населённого пункта.

После того, как товариществом такое решение будет принято, необходимо решить следующую задачу – внести изменения в генеральный план поселения. Они утверждаются представительным органом местного самоуправления поселения.  
   
С присоединением территории СНТ/ОНТ к населённому пункту должны быть согласны не только «дачники», но и «деревенские» или «городские». Поэтому при подготовке проекта генерального плана с вносимыми изменениями проводятся общественные обсуждения или публичные слушания.  
   
Протокол слушаний – обязательное приложение к проекту генерального плана. Сам генплан готовится:

1. в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса РФ
2. с учётом:
   * региональных и местных нормативов проектирования
   * заключения о результатах общественных слушаний по проекту
   * генерального плана
   * предложений заинтересованных лиц

Источник: <https://www.zemvopros.ru/page_12983.htm>

**2.2. Образование нового населённого пункта в границах территории СНТ**

Новый населённый пункт в границах территории садоводства с присвоением наименования этому пункту может быть образован в порядке, установленном Законом МО «Об административно-территориальном устройстве Московской области» ([№11/2013-ОЗ](https://www.zemvopros.ru/go/docs.cntd.ru/document/537930518?ysclid=lks2egs5ek800910425) от 31.01.2013)

**2.3. Плюсы и минусы обретения товариществами статуса населённого пункта**

После административно-территориального преобразования территории товарищества «бывшие» садоводы, ставшие сельчанами или горожанами, получат определённые преимущества – они смогут рассчитывать на предоставление государственных и муниципальных услуг, которые доступны жителям населённых пунктов:

* улучшение транспортной и социальной инфраструктуры
* уборка дорог и территории силами муниципалитета
* переход на сельский тариф при начислении платы за электроэнергию – при включении территории СНТ в границы сельского населённого пункта или образования такого:
  + сельский тариф на электроэнергию ниже дачного и городского
* существенное снижение расходов на газификацию домов
* устранение бремени оплаты членских и целевых взносов
* упрощение процедуры изменения ВРИ земельных участков (при необходимости):
  + закон об СНТ/ОНТ запрещает менять существующий ВРИ ЗУ «садоводство», к примеру, на коммерческое использование (автомойка, склад, стоянка автотранспорта и т.д.) – пока на своей территории товарищество (СНТ) действует как юридическое лицо
  + в границах населённого пункта запрет, указанный выше, уже не будет действовать, и земельные участки, приглянувшиеся предпринимателям, можно будет «перепрофилировать»

К минусам изменения статуса территории садового товарищества можно отнести следующие:

* увеличение налогообложения:
  + кадастровая стоимость земельных участков в СНТ, служащая базой при исчислении налога на землю, примерно на 30% ниже, чем в деревнях
* увеличение платы за вывоз КБО – она начисляется:
  + исходя из площади жилого дома
  + ежемесячно
* «раскрытие» территории бывшего СНТ:
  + придётся обеспечить доступ на территорию –  снести ворота, шлагбаумы, ограждение периметра СНТ, если его территория, в целях обеспечения безопасности, была закрытой
* утрата уединённости – рядом с бывшим СНТ могут произойти существенные изменения, при которых садоводы, ставшие жителями населённого пункта, потеряют как возможность реального управления своей территорией, так и защиту от застройщиков, например:
  + при возведении многоквартирного дома
  + при прокладке транспортной магистрали
  + т.п.

**3.4. Требования, при соблюдении которых в границах территории СНТ может быть образован новый населённый пункт**

Одно из существенных требований при образовании нового населённого пункта в границах территории садоводства – одновременное соблюдении условий, установленных для случая включения СНТ в черту деревни или города ;представлены выше). За исключением пункта 15.

Кроме этого, установлены следующие дополнительные условия

1. территория садоводства должна находиться в границах одного из муниципальных образований
   * перечень МО указаны в приложении к Постановлению к требованиям (представлены ниже)
2. наличие домовладений, в которых зарегистрированы граждане по месту жительства
   * количество домовладений – не менее 50% от общего количества домовладений в границах территории садоводства
3. наличие заключения местной администрации муниципального района или городского округа, на территории которого планируется образование населенного пункта, – о достаточности доходных источников:
   * местных бюджетов городского (сельского) поселения и муниципального района
   * местного бюджета городского округа
   * примечание:
     + средства должны использоваться для решения вопросов местного значения на территории вновь образованного населенного пункта (ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» [№ 131-ФЗ](https://www.zemvopros.ru/go/docs.cntd.ru/document/901876063?ysclid=lo1ayn9ikp191849706) от 06. 10.2003)

**3.5. Перечень МО Ленобласти, в которых допускается образование новых населённых пунктов в границах территории садоводства**

Источник: <https://www.zemvopros.ru/page_12983.htm>

Источник: <https://www.zemvopros.ru/page_12983.htm>

**4. Резюме**

Закон  [№312-Ф3](https://www.zemvopros.ru/go/www.zakonrf.info/doc-37386375/) даёт право садовым некоммерческим товариществам включать свою территорию в границы населённого пункта или образовывать отдельное поселение.

В некоторых дачных сообществах до 70-80% домов используется для круглогодичного постоянного проживания, но при этом права их собственников очень долго не были должным образом прописаны. В результате возникали конфликты, связанные с бытовыми причинами :

* уборка территорий
* обеспечение электроэнергией
* тарифы за услуги ЖКХ

Поправки, внесённые законом, расширили возможности использования земель дачных сообществ в пригороде населённых пунктов для строительства домов для постоянного проживания.

Благодаря включению СНТ в границы населённого пункта коммунальные платежи жильцов снизятся на 20-30%, так как товарищество платило по ставкам юридического лица.

Неизбежное повышение стоимости земли влечёт увеличение земельного налога, однако это нивелируется снижением стоимости жилищно-коммунальных услуг.

Включение дачных сообществ в границы населённого пункта будет вести к удорожанию объектов недвижимости в таких локациях, что обусловлено:

* ростом комфорта проживания – из-за обязанности муниципалитета их обслуживать такие территории
* расширением возможности для кредитования при покупке таких объектов, что увеличивает спрос

Даже до момента обретения нового статуса СНТ стоимость недвижимости в товариществе, которые получили право включать свои территории в границы населённых пунктов, могут вырасти в несколько раз, сравнявшись с ценами в соседних посёлках.

Источник: <https://www.zemvopros.ru/page_12983.htm>