**Присоединение СНТ к деревне Подмосковные СНТ могут стать деревнями**

Подмосковные СНТ могут стать деревнями
Московская область стала первым российским регионом, где официально утвердили возможность присоединения садоводческих товариществ к населенным пунктам. Что это означает на практике?

Закон №17/2023-ОЗ, принятый депутатами областной думы, имеет очень сложное и непонятное для простого человека название, но главная его мысль состоит именно в этом: подмосковные СНТ при соблюдении ряда условий могут стать частью населенных пунктов и приобрести соответствующие права и обязанности.
Чтобы садовое некоммерческое товарищество могло стать частью деревни, поселка или села, ему необходимо соответствовать трем основным критериям:
• садово-огородное объединение и населенный пункт должны иметь общие границы;
• размеры территории товарищества не должны превышать площади населенного пункта;
• как минимум на половине земельных участков в СНТ должны быть построены жилые дома.
Решение о присоединении необходимо принимать большинством голосов на общем собрании садоводов. И учтите: СНТ может стать частью населенного пункта только в полном объеме: присоединить отдельные территории или участки не получится.
Будут ли рады новым членам местные администрации? В это просто невозможно поверить. Ведь дело непростое: это новый и очень большой объем работы, содержание инфраструктуры, обеспечение вывоза отходов, освещение улиц. А старые поселки и так почти полностью «разобраны», денег нет вообще. Да и народ в СНТ по большей части городской, капризный - живут наездами, а заботы о себе потребуют, как местные.
Правда, Московской области грех жаловаться - в основном местные товарищества ухоженные, а если учесть, что с их приходом и налоговые выплаты в муниципальный бюджет возрастут, за землю придется платить «по месту жительства», то таким членам сообщества будут только рады. Но брать на баланс заброшенные поселки, заросшие борщевиком, желающих мало. Поэтому решающее слово за муниципалитетами.
ГДЕ МЫ ХОТИМ ЖИТЬ?
Депутаты считают, что СНТ от такой реорганизации только выиграют: им будут доступны все государственные и муниципальные услуги, которые положены постоянно проживающим в населенных пунктах. Кроме того, станут дешевле коммунальные услуги, потому что сельский тариф на электроэнергию ниже дачного и городского.
Одна дама из Госдумы, облаченная депутатскими полномочиями, даже посетовала, что вхождение СНТ в состав поселений не сделали обязательным, а дали дачникам выбор. Дескать, люди не понимают своего счастья. Народная избранница заявила, что за новым законопроектом кроется постепенная ликвидация СНТ. И в этом нет ничего страшного. Такие товарищества, полагает политик, как формы общественных объединений устарели и состоять в них невыгодно. Ведь людям приходится платить и за нерадивых членов товарищества, которые просто отказываются выполнять свои обязанности. А коммунальные услуги дорогие, ведь садовое товарищество является юридическим лицом.
Точка зрения, что ни говори, современная, передовая. Но, слава богу, не чиновникам и депутатам решать, жить людям в СНТ или в деревне. Тут нужно все очень тщательно взвесить и обдумать.

Подмосковные СНТ могут стать деревнями
ПЛЮСЫ ПРИСОЕДИНЕНИЯ
После изменения статуса товарищества садоводы получат определенные преимущества. По официальной версии, 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.
По поводу уборки и дорог - не смешите ради бога - и здесь наши политики не могут обойтись без популизма и откровенной глупости. Неужели мы не знаем, как со всем этим обстоят дела в населенных пунктах, к которым нам предлагают присоединиться? Но есть и вполне реальные преимущества, которые стоит рассмотреть более пристально.
Выгодно тем, кто живет на даче круглый год. Таким людям необходима инфраструктура. Это не только магазины, но и поликлиники, детские сады и школы, полицейские участки. Люди станут частью муниципалитета и получат право пользоваться всеми этими возможностями на самых законных основаниях. Жаль только, что эти возможности, как правило, чрезвычайно скромны…

Если СНТ вольется в муниципальное образование, исчезнет система взносов. Это действительно так. Товарищества платят за коммунальные услуги как юридические лица, у граждан нет возможности заключать индивидуальные договоры. Нерадивые владельцы не платят вообще, а остальные вынуждены платить и за себя, и за того парня.
Можно сэкономить на разнице стоимости тарифов. Да, так и есть. Тариф сельских поселений на электроэнергию на 1/3 ниже дачного и совпадает с городским.
Газификация. По социальной программе в населенных пунктах газ подводят бесплатно непосредственно к границе участка, а остальное - из кармана собственника (кроме лиц льготных категорий). Разводка труб, оборудование, работа - цена за все немалая, но для части населения, по мнению чиновников, вполне посильная. А в СНТ газ подведут к границе товарищества. Расходы будут в разы выше, если участок находится не рядом. Если же СНТ станет частью поселения, то трубу проложат к забору участка без требования оплаты.
Цена собственности увеличится. Вырастет кадастровая стоимость участка, а значит, повысится и стоимость владения. Собственнику будет выгоднее продать землю с постройками в поселке, чем в СНТ. К тому же некоторые покупатели ищут варианты без членских взносов и собраний, не желая зависеть от решения большинства.
ОТРИЦАТЕЛЬНЫЙ ЭФФЕКТ
Однако у каждой медали, как известно, две стороны. Присоединение к деревне — это не только радость, но и проблемы. И вы должны знать о них до того, как примете решение.
Итак, как мы уже говорили, вырастет кадастровая стоимость вашей земли. А это значит, что увеличится налог.
Кроме того, вырастут коммунальные расходы. За вывоз мусора придется платить больше.
Территория превратится в проходной двор. Люди готовы платить за свою безопасность. Если раньше территория СНТ была закрытой, туда не было хода посторонним и люди могли с легким сердцем отпускать детей на улицу одних, то теперь шлагбаумы будут сняты - проезжай, кто хочешь. Справедливости ради стоит отметить, что не все СНТ закрытые, для таких смена статуса может быть и выгодна.
Уход за дорогами. После вхождения СНТ в состав населенного пункта муниципалитет обязан будет взять на себя заботу о дорогах, в частности по расчистке снега. Однако далеко не всегда власти с этим справляются. Во многих закрытых СНТ, где люди живут круглый год, зимой дороги чистят намного эффективнее, потому что правление СНТ или УК коттеджного поселка платит коммунальщикам напрямую, минуя посредников.
Будет изменен статус земли со всеми вытекающими. В случае присоединения территории СНТ к населенному пункту упростится порядок изъятия земельных участков и изменения их вида разрешенного использования. И если государству понадобится территория для строительства объектов федерального значения, то воспрепятствовать будет сложно. Также предприимчивые соседи смогут открыть свое дело рядом с домом.
Сейчас закон о садоводах прямо запрещает менять разрешенное использование с садоводства на коммерческую деятельность (для автомойки, склада или стоянки автотранспорта). В границах населенного пункта эта норма уже не будет действовать. Сейчас все имущество СНТ находится в общей собственности членов организации. При изменении категории земли последует безвозмездная передача общей собственности на баланс местных властей и ресурсоснабжающих организаций, которые назначат управляющую компанию. Соседом у вас может стать убойный цех, автосервис или свинарник. Все это нельзя в СНТ, но можно в деревне. И тогда председатели, собрания, членские и целевые взносы и сборы покажутся вам ерундой.
«По сути, присоединившись к населенному пункту, дачники потеряют возможность реального управления своей территорией и защиту от застройщиков», - предупреждает эксперт Федор Мезенцев, директор департамента недвижимости «Цифровые СНТ Подмосковья».
Не зря говорят: семь раз отмерь, один - отрежь. Для одного товарищества слиться с соседней деревней и перейти под крыло муниципалитета — это возможность развития территории. Для другого - настоящая катастрофа. Поэтому садоводам важно взвесить все за и против и только потом принимать решение об изменении статуса товарищества.
Ирина Егорова.
Фото: ADOBE STOCK
Интересна тема? Подпишитесь на персональные новости в ДЗЕН | VK.Новости.