



**Росреестр**

Управление Федеральной службы  
государственной регистрации,  
кадастра и картографии  
по Красноярскому краю

# Имущество общего пользования в СНТ - понятие, особенности оформления прав

**МЕВЦОВА СВЕТЛАНА СЕРГЕЕВНА**  
начальник отдела регистрации ипотеки, регистрации  
долевого участия в строительстве, регистрации  
объектов недвижимости нежилого назначения  
Управления Росреестра по Красноярскому краю

2025





**Росреестр**

Управление Федеральной службы  
государственной регистрации,  
кадастра и картографии  
по Красноярскому краю

## ИМУЩЕСТВО ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ –

**РАСПОЛОЖЕННЫЕ В ГРАНИЦАХ ТЕРРИТОРИИ ВЕДЕНИЯ ГРАЖДАНАМИ САДОВОДСТВА И 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**

(п.5 ст.3 Федерального закона от 29.07.2017 № 217-ФЗ)

**Федеральный закон  
от 15.04.1998 № 66-ФЗ**

**"О садоводческих, огороднических  
и дачных некоммерческих  
объединениях граждан"**

**(утратил силу с 01.01.2019)**

**Федеральный закон  
от 29.07.2017 № 217-ФЗ**

**"О ведении гражданами садоводства и  
огородничества для собственных  
нужд и о внесении изменений в  
отдельные законодательные акты  
Российской Федерации"**

**(действует с 01.01.2019)**



**Росреестр**

Управление Федеральной службы  
государственной регистрации,  
кадастра и картографии  
по Красноярскому краю

## ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН от 15.04.1998 № 66-ФЗ

Имущество общего пользования, приобретенное или созданное за счет средств специального фонда, образованного по решению общего собрания садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого товарищества, является **собственностью такого товарищества как юридического лица**

Имущество общего пользования приобретенное или созданное таким товариществом за счет целевых взносов, является **совместной собственностью его членов**

### → **Специальный фонд**

- вступительные и членские взносы;
- доходы от хозяйственной деятельности товарищества;
- прочие поступления

→ **Устав** - порядок образования имущества товарищества, а также порядок образования специального фонда, являющегося собственностью такого товарищества

→ **Решение общего собрания** - свидетельствующее о формировании имущества общего пользования, являющегося собственностью товарищества как юридического лица



Имущество общего пользования, расположенное в границах территории садоводства или огородничества, являющееся недвижимым имуществом, созданное (создаваемое), приобретенное **после дня вступления в силу** настоящего Федерального закона, принадлежит **на праве общей долевой собственности лицам, являющимся собственниками земельных участков,** расположенных в границах территории садоводства или огородничества, пропорционально площади этих участков (ст.3, 25).

- заявление о регистрации права долевой собственности – **предоставляется один раз**
- решение общего собрания членов о создании (строительстве) или приобретении имущества, об обращении с заявлением о ГРП и (или) ГКУ и об избирании представителя указанных лиц, уполномоченного на подачу соответствующего заявления
- документ об уплате государственной пошлины – оплачивается один раз **(в отношении объектов капитального строительства в размере 6000 руб, пп.22.4 п.1 ст.333.33 НК РФ)**



**Росреестр**

Управление Федеральной службы  
государственной регистрации,  
кадастра и картографии  
по Красноярскому краю

# Требования к решению общего собрания для оформления прав на имущество общего пользования (пункты 5; 6.1 и 24 части 1 статьи 17 Закона № 217-ФЗ)

## Решение общего собрания

- По вопросам, указанным в пунктах 5 и 24 ч.1 ст.17 решения общего собрания членов товарищества принимаются квалифицированным большинством не менее двух третей голосов от общего числа присутствующих на общем собрании членов товарищества (ч.2 ст.17).
- По вопросам, указанным в пунктах 5, 6.1, 24 ч.1 ст.17 , решения общего собрания членов товарищества принимаются с учетом результатов голосования лиц, указанных в ч.1 ст.5 Закона № 217-ФЗ (ч.3 ст.17).
- По иным вопросам, решения общего собрания членов товарищества принимаются большинством голосов от общего числа присутствующих на общем собрании членов товарищества (ч.4 ст.17)
- Общее собрание членов товарищества правомочно, если на указанном собрании присутствует более чем пятьдесят процентов членов товарищества или их представителей (ч.19 ст.17).
- По вопросам, указанным в пунктах 5, 6.1 и 24 ч.1 ст.17 проведение заочного голосования не допускается (ч.22 ст.17).
- Решения общего собрания членов товарищества оформляются протоколом с указанием результатов голосования и приложением к нему списка с подписью каждого члена товарищества принявших участие в общем собрании членов товарищества, а также лиц указанных в ч.1 ст.5 Закона № 217-ФЗ. Протокол подписывается председательствующим на общем собрании членов товарищества (ч.25 ст.17).



**Росреестр**

Управление Федеральной службы  
государственной регистрации,  
кадастра и картографии  
по Красноярскому краю

## Заявление о государственной регистрации права на имущество общего пользования

3 Прошу осуществить:

3.1  **государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав**

6 В части государственной регистрации прав осуществить регистрацию:

**Общая долевая собственность**

7 Сведения о правообладателе:

7.3  **Иное описание правообладателя:**

**Собственники земельных участков, расположенных в границах территории СНТ «...»**



**Росреестр**

Управление Федеральной службы  
государственной регистрации,  
кадастра и картографии  
по Красноярскому краю

# Запись о праве общей долевой собственности в ЕГРН (п.201 Приказа Росреестра от 07.12.2023 N П/0514)

\*Вид зарегистрированного вещного права на ОН      Общая долевая собственность

Описание доли текстом

доля в праве общей долевой собственности пропорциональна общей площади земельного участка

Сведения о правообладателе

собственники земельных участков, расположенных в границах территории садоводства или огородничества

Документы основания

статья 25 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



**Росреестр**

Управление Федеральной службы  
государственной регистрации,  
кадастра и картографии  
по Красноярскому краю

**Часть 10 статьи 70**

**ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗАКОНА от 13.07.2015 218-ФЗ**

**В срок до 1 марта 2031 года**

**ГКУ и ГРП здания и сооружения, относящихся к  
ИМУЩЕСТВУ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ И СОЗДАННЫЕ ДО  
ДНЯ ВСТУПЛЕНИЯ В СИЛУ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО КОДЕКСА  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ (30.12.2004)**

подготовка технического плана осуществляется на основании:

- декларации, составленной и заверенной председателем садоводческого или огороднического некоммерческого товарищества
- правоустанавливающего документа на земельный участок общего назначения, на котором расположены такие здания, сооружения

предоставление разрешения на строительство и (или) разрешения на ввод в эксплуатацию таких зданий, сооружений, а также иных документов не требуется.



Товарищество должно быть создано на момент строительства объекта





**Росреестр**

Управление Федеральной службы  
государственной регистрации,  
кадастра и картографии  
по Красноярскому краю

## Имущество общего пользования может быть передано:

безвозмездно в государственную **собственность субъекта Российской Федерации или муниципального образования**, на территориях которых расположена территория садоводства или огородничества, в случае одновременного соблюдения следующих условий:

- 1) решение о передаче указанного имущества принято общим собранием членов товарищества;
- 2) в соответствии с федеральным законом указанное имущество может находиться в государственной или муниципальной собственности;
- 3) в случае, если указанное имущество на праве общей долевой собственности принадлежит лицам, являющимся собственниками земельных участков, расположенных в границах территории садоводства или огородничества, получено согласие таких лиц на осуществление указанной передачи.

в **собственность организаций, осуществляющих газоснабжение, теплоснабжение, электроснабжение, водоснабжение, водоотведение**, в случае одновременного соблюдения следующих условий:

- 1) решение о передаче указанного имущества принято общим собранием членов товарищества;
- 2) в случае, если указанное имущество принадлежит на праве общей долевой собственности лицам, являющимся собственниками земельных участков, расположенных в границах территории садоводства или огородничества, получено согласие таких лиц на осуществление данной передачи;
- 3) передача указанного имущества осуществляется при условии его дальнейшего использования для нужд товарищества и правообладателей садовых и огородных земельных участков, расположенных в границах территории садоводства или огородничества.

принадлежащее товариществу на праве собственности, может быть передано **безвозмездно в общую долевую собственность лиц, являющихся собственниками земельных участков**, расположенных в границах территории садоводства или огородничества, пропорционально площади этих участков при условии принятия такого решения общим собранием членов товарищества в соответствии с требованиями ст.17 217-ФЗ.



**Росреестр**

Управление Федеральной службы  
государственной регистрации,  
кадастра и картографии  
по Красноярскому краю

**Спасибо за внимание!**



ВКонтакте



Одноклассники



ТЕЛЕГРАМ



RuTube

