**Обязан ли гражданин, ведущий садоводство в индивидуальном порядке, подписать договор о пользовании объектами инфраструктуры, текст которого был утвержден общим собранием членов СНТ?**

Нет, гражданское законодательство основывается на признании равенства сторон договора, поэтому подписание договора на тех условиях, которые установлены общим собранием членов, является правом индивидуала, но не обязанностью.

**Обязаны ли индивидуалы оплачивать членские и целевые взносы?**

Федеральным законом №217-ФЗ устраняются различия по оплате и взысканию членских взносов в СНТ между членами и не членами СНТ. Для взыскания задолженности по членским взносам через суд применяется исковое и приказное производство.

**Как осуществляется регистрация права собственности на садовый жилой дом?**

С марта 2019, чтобы зарегистрировать индивидуальный жилой дом на землях ИЖС и поставить его на кадастровый учет, требуется предоставить, кроме правоустанавливающего документа на землю, разрешение на ввод дома в эксплуатацию (что раньше не требовалось).

В дальнейшем, для таких домов, порядок оформления собственности усложнится тем, что дополнительно придется проходить процедуру ввода дома в эксплуатацию.

Обращаться за получением разрешения на ввод дома в эксплуатацию может только то лицо, которое получало разрешение на строительство.

Другими словами, без наличия разрешения на строительство дома на землях ИЖС ввод его в эксплуатацию будет невозможен. Если разрешение на строительство отсутствует, придется оформлять самовольную постройку в судебном порядке;

Для ввода дома в эксплуатацию, в построенном доме, должны быть: кроме самого дома с фундаментом, дорога к дому, подключено электричество, водопровод, канализация, вентиляция и отопление. Все это проверяет приемная комиссия от администрации территориального образования, которая и подписывает акт ввода дома в эксплуатацию, на основании которого уже оформляется само разрешение.

После предъявления разрешения на ввод дома в эксплуатацию и документа, подтверждающего владение землей, Росреестр ставит дом на кадастровый учет и проводит регистрацию права собственности.

**Если у Вас возникли вопросы,**

**Вы можете задать их нам!**



**Межрегиональная общественная организация**

**«Объединение садоводов и собственников недвижимости»**

454010 г. Челябинск, ул. Тухачевского, д. 1.

тел.: 8(351)750-68-43, 8-922-750-68-43

8(351) 259-74-74.

Е-mail: obedinenies@gmail.com

сайт: [www.kartasada.ru](https://ok.ru/dk?cmd=logExternal&st.cmd=logExternal&st.sig=FugIdfQjaxliQAh19xX_bbD-Eo4bvP3wCEf38V1rn_uLa_vBsZ9N_eXbsLgmo9LQ&st.link=www.kartasada.ru&st.name=groupWebSite&st._aid=AltGroupTopCardRedirectToHomepage)

https://vk.com/sobstvenniknedv, <https://ok.ru/sobstvenniknedv>



**Межрегиональная общественная организация**

 **«Объединение садоводов и собственников недвижимости»**

**г. Челябинск**

**2019**

**Может ли председатель СНТ, подписать садоводу акт об осуществлении технологического присоединения? Должен ли этот вопрос пройти согласование со всеми садоводами на общем собрании? Может ли СНТ выставить садоводу условие о выносе счетчика на опору для отслеживания потребления им объема электроэнергии.**

В соответствии с п.5 ст.3 Федерального закона 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" (далее Закон), трансформаторная подстанция, ЛЭП, иные объекты электросетевого хозяйства СНТ, **является имуществом общего пользования,** используемое для удовлетворения потребностей граждан, ведущих садоводство электрической энергией.

К исключительной компетенции общего собрания СНТ, согласно пп.5 п.1 ст. 17 Закона, относится принятие решения о порядке использования имущества общего пользования.

К компетенции правления СНТ, которое является подотчетным в принятии своих решений и деятельности общему собранию, согласно ст.18 Закона, относятся в т.ч. вопросы, по выполнению решений общего собрания членов товарищества; по руководству текущей деятельностью товарищества; по принятию решений о заключении договоров на снабжение электрической энергией; обеспечение исполнения обязательств по договорам, заключенным товариществом; по обеспечение создания и использования имущества общего пользования товарищества, а также создание необходимых условий для совместного владения, пользования и распоряжения гражданами таким имуществом; рассмотрение заявлений членов товарищества.

Председатель товарищества, в рамках полномочий, предоставленных ему ст.19 Закона, не имеет право принимать решения, подписывать документы, осуществлять действия, которые в соответствии с Законом лежат в компетенции Общего собрания и /или правления СНТ.

Порядок технологического присоединения энергопринимающих устройств потребителей электрической энергии, к электрическим сетям, регламентация процедуры технологического присоединения, существенные условия договора об осуществлении технологического присоединения к электрическим сетям (далее - договор), определение критериев наличия (отсутствия) технической возможности технологического присоединения потребителей к электрическим сетям установлен «Правилами технологического присоединения энергопринимающих устройств потребителей электрической энергии, объектов по производству электрической энергии, а также объектов электросетевого хозяйства, принадлежащих сетевым организациям и иным лицам, к электрическим сетям", утвержденными Постановлением Правительства РФ от 27.12.2004 N 861 (далее Правила).

**Действие Правил распространяется на случаи присоединения** впервые завершенных строительством, ранее присоединенных энергопринимающих устройств и **объектов электроэнергетики, относящихся к имуществу общего пользования садоводческого или огороднического некоммерческого товарищества** либо принадлежащих гражданам, осуществляющим ведение садоводства или огородничества на земельных участках, расположенных в границах территории садоводства или огородничества, и иным правообладателям объектов недвижимости, расположенных в границах территории садоводства или огородничества, **максимальная мощность которых изменяется.**

**В случае технологического присоединения энергопринимающих устройств,** относящихся к имуществу общего пользования, расположенному в границах территории садоводства или огородничества, а также энергопринимающих устройств, принадлежащих гражданам, осуществляющим ведение садоводства или огородничества на земельных участках, расположенных в границах территории садоводства или огородничества, или иным правообладателям объектов недвижимости, расположенных в границах территории садоводства или огородничества, **заявка на технологическое присоединение этих энергопринимающих устройств подается в сетевую организацию садоводческим или огородническим некоммерческим товариществом (при наличии).**

При этом садоводческое или огородническое некоммерческое товарищество не вправе отказаться от подачи в сетевую организацию заявки на технологическое присоединение принадлежащих указанным лицам энергопринимающих устройств, а также препятствовать сетевой организации в осуществлении технологического присоединения таких энергопринимающих устройств и требовать за это плату.

**Технологическое присоединение энергопринимающих устройств,** принадлежащих гражданам, осуществляющим ведение садоводства или огородничества на земельных участках, расположенных в границах территории садоводства или огородничества, и иным правообладателям объектов недвижимости, расположенных в границах территории садоводства или огородничества, **осуществляется к сетям сетевой организации непосредственно или с использованием имущества общего пользования садоводческого или огороднического некоммерческого товарищества.**

Электроснабжение СНТ осуществляется через сети Сетевой организации, в пределах максимальной мощности, указанной (выделенной) всему СНТ и указанной в договоре электроснабжения, в актах разграничения балансовой и эксплуатационной ответственности между СНТ и Энергоснабжающей организацией.

Распределение всей мощности, которую потребляет СНТ, осуществляется равномерно между всеми садоводами СНТ. Таким образом сад вправе в своих локальных актах установить для каждого садовода (владельца земельного участка) равную максимальную мощность, которую СНТ может предоставить садоводу.

Учитывая что ЛЭП, ТП (КТП), мощность выделенная на СНТ являются имуществом общего пользования, то вопросы по распределению, выделению, увеличению, уменьшению мощности должны рассматриваться общим собранием.

Так как СНТ является собственником имущества, правление вправе рассмотреть заявление садовода и подписать акт об осуществлении технологического присоединения, при условии, что подписание акта с указанием максимальной мощности не повлечет за собой нарушение прав иных садоводов и не повлечет уменьшение для них потребляемой мощности и не нарушит баланса интересов между заявителем и иными садоводами.

При выполнении технических условий садоводом, и при заключении договора между садоводом и энергоснабжающей организацией на поставку электроэнергии, должны быть прописаны условия и выполнены технические мероприятия по возможности введения ограничения электроснабжения такого садовода, без введения ограничения для иных собственников, запитанных от той же ЛЭП.

В соответствии с п.144 Постановления Правительства РФ от 04.05.2012 N 442 "О функционировании розничных рынков электрической энергии, полном и (или) частичном ограничении режима потребления электрической энергии", Приборы учета подлежат установке на границах балансовой принадлежности (в отношении граждан, осуществляющих ведение садоводства или огородничества на земельных участках, расположенных в границах территории садоводства или огородничества, - на границах земельных участков)

В случае заключения договора энергоснабжения гражданином, осуществляющим ведение садоводства или огородничества на земельном участке, расположенном в границах территории садоводства или огородничества, такое лицо обязано оплачивать часть стоимости электрической энергии, потребленной при использовании объектов инфраструктуры и другого имущества общего пользования садоводческих или огороднических некоммерческих товариществ, и часть потерь электрической энергии, возникающих в объектах электросетевого хозяйства, принадлежащих садоводческому или огородническому некоммерческому товариществу, в адрес такого садоводческого или огороднического некоммерческого товарищества.

При этом порядок расчета подлежащей оплате гражданином, осуществляющим ведение садоводства или огородничества на земельном участке, расположенном в границах территории садоводства или огородничества, части стоимости электрической энергии, потребленной при использовании имущества общего пользования садоводческого или огороднического некоммерческого товарищества, и части потерь электрической энергии, возникающих в объектах электросетевого хозяйства, относящихся к имуществу общего пользования садоводческого или огороднического некоммерческого товарищества, должен быть одинаковым для всех граждан, осуществляющих ведение садоводства или огородничества на земельных участках, расположенных в границах территории садоводства или огородничества, вне зависимости от наличия договора энергоснабжения, заключенного в соответствии с настоящим документом между гражданином, осуществляющим ведение садоводства или огородничества на земельном участке, расположенном в границах территории садоводства или огородничества, и гарантирующим поставщиком или энергосбытовой (энергоснабжающей) организацией.