

**Закон об общем имуществе подписан, дороги в СНТ станут общими**

01.10.2023 в силу вступает [Федеральный закон от 24.07.2023 № 351-ФЗ](https://rkc56.ru/documents/6188), который вносит изменения и совершенствует условия владения, пользования и распоряжения общим недвижимым имуществом.

В Гражданском кодексе РФ появляется новый раздел о едином правовом регулировании общего имущества собственников недвижимости, в котором определены положения об их праве общей долевой собственности, о доле в праве собственности, о владении, пользовании, распоряжении таким имуществом, а также о бремени его содержания.

Вопрос очень важный и давно назрел. Нам много поступает вопросов, касающихся дорог в садовых товариществах или поселках, когда выкупают часть дороги и [перекрывают проезды к участкам](https://rkc56.ru/faq/6108).

Теперь законодатели пытаются решить данную проблему.

В соответствии с законом: "*Если в порядке, установленном законом, определены границы общей территории и предусмотрено создание на ней общего имущества, то собственникам земельных участков, расположенных на этой территории, принадлежат также доли в праве общей собственности на земельные участки общего назначения*".

Что это значит?

Что такие объекты как дороги, детская площадка и прочее - все будет общим имуществом.  И для того, чтобы осуществить сделку или процедуру с данным имуществом - необходимо будет единогласное решение всех собственников: "*Недвижимые вещи, относящиеся к общему имуществу, не подлежат передаче в собственность третьим лицам, за исключением случаев, если решение об этой передаче принято собственниками недвижимых вещей единогласно при условии, что эта передача не противоречит закон*у".

Пока непонятно только что будет с теми объектами недвижимости, которые уже оказались в частных руках.

Однако, законом также устанавливается, что при этом граждане будут обязаны участвовать в расходах и издержках по содержанию общего имущества. Введена целая статья «Статья 259.4. Бремя содержания общего имущества» (ознакомиться полностью можно по ссылке <https://rkc56.ru/documents/6188>).

"*Собственник недвижимой вещи, в результате действий или бездействия которого возникают дополнительные расходы и издержки по содержанию и сохранению общего имущества, обязан их покрывать. Каждый собственник недвижимой вещи обязан соразмерно со своей долей в праве общей собственности на общее имущество участвовать в уплате налогов, сборов и иных обязательных платежей, связанных с общим имуществом*".

"Товарищества собственников будут вправе определять режим пользования имуществом, в том числе прописывать условия допуска или не допуска посторонних. Если территория частного поселка будет закрыта от посторонних, то, естественно, никто посторонний не сможет пользоваться дорогами и детскими площадками. Однако закон детально пропишет ситуации, когда и где собственники недвижимости вправе поставить шлагбаум, а когда нет", рассказывает Павел Крашенинников.

Было также отмечено, что *"не должно быть ситуации, когда застройщик сдает дома в частном поселке, люди покупают, а потом выясняется, что единственная дорога к дому принадлежит частному лицу и за проезд надо платить*».

На этапе обсуждения [законопроекта](https://rkc56.ru/documents/6177) говорилось, что после принятия закона такая ситуация будет невозможна в принципе, если дороги предназначены для передвижения жителей внутри поселка, они будут только общими. Владелец дома сможет ими пользоваться без ограничений.

**Хорошее заявление.  Но будет ли это работать на практике? Закон вступает в силу совсем скоро, время покажет.**

Надеемся, что тема окажется полезной для вас. Если появятся вопросы – задавайте их на нашем сайте rkc56.ru, а также подписывайтесь на наши каналы социальных сетей: [ВКонтакте](https://vk.com/public_rkc56), [Дзен](https://dzen.ru/rkc56.ru), [Телеграм](https://t.me/rkc_56) и следите за новостями в сфере недвижимости.

*https://rkc56.ru*

*Горбачёва Л.Р.*

*Специалист по связям с общественностью*

*Компании «Региональный кадастровый центр»*

*г. Оренбург*