



**Вопросы СНТ в
судебной практике**

Нормативные акты

- Гражданский кодекс РФ
- Земельный кодекс РФ
- Градостроительный кодекс РФ
- 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»
- Федеральный закон от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации»
- Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»
- нормативные правовые акты субъектов Российской Федерации
- нормативные правовые акты органов местного самоуправления



Садоводческое некоммерческое товарищество –

добровольное объединение собственников недвижимого имущества, созданное ими для совместного владения, пользования и в установленных федеральным законом пределах распоряжения имуществом общего пользования, находящимся в их общей долевой собственности или в общем пользовании



Садовый земельный участок - земельный участок, предназначенный для отдыха граждан и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур с правом размещения садовых домов, жилых домов, хозяйственных построек и гаражей.

Огородный земельный участок - земельный участок, предназначенный для отдыха граждан и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур с правом размещения хозяйственных построек, не являющихся объектами недвижимости, предназначенных для хранения инвентаря и урожая сельскохозяйственных культур.



Садовый дом - здание сезонного использования, предназначенное для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их временным пребыванием в таком здании.

Хозяйственные постройки - сараи, бани, теплицы, навесы, погреба, колодцы и другие сооружения и постройки (в том числе временные), предназначенные для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд.



Земельные участки общего назначения - земельные участки, являющиеся имуществом общего пользования, предусмотренные утвержденной документацией по планировке территории, предназначенные для общего использования правообладателями земельных участков, расположенных в границах территории ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд, и (или) предназначенные для размещения другого имущества общего пользования.



Статья 22 Закона о ведении садоводства и огородничества

Предоставление товариществу и членам товарищества земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется в порядке, установленном ЗК РФ и Законом о ведении садоводства и огородничества.

Распределение земельных участков между членами товарищества осуществляется на основании решения общего собрания членов товарищества согласно реестру членов товарищества. Условные номера участков указываются в реестре членов товарищества и проекте межевания территории.

Садовые и огородные земельные участки предоставляются гражданам в собственность бесплатно в случаях, установленных федеральными законами, законами субъектов РФ.



Статья 23 Закона о ведении садоводства и огородничества

Образование садовых и огородных земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, расположенных в границах территории садоводства или огородничества, осуществляется в соответствии с утвержденным проектом межевания территории.



П.1 ст. 39.1. ЗК РФ Основания возникновения прав на ЗУ гос. и мун. собственности

ЗУ, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются на основании:

- решения ОГВ или ОМС в случае предоставления ЗУ в собственность бесплатно или в постоянное (бессрочное) пользование;
- договора купли-продажи в случае предоставления ЗУ в собственность за плату;
- договора аренды в случае предоставления ЗУ в аренду;
- договора безвозмездного пользования в случае предоставления ЗУ в безвозмездное пользование.



Ст. 39.3 ЗК РФ Продажа

П. 1 Продажа ЗУ , находящихся в гос. или мун. собственности, осуществляется на торгах, проводимых в форме аукционов.

П.2 Без проведения торгов осуществляется продажа ЗУ, в том числе:

- П.п.3 образованных из ЗУ, предоставленного СНТ (ОНТ), за исключением ЗУ общего назначения, членам такого товарищества;
- П.п.10 гражданам для ведения садоводства для собственных нужд.



Ст. 39.5 ЗК РФ Предоставление в собственность бесплатно

Осуществляется гражданину или юр. лицу на основании решения уполномоченного органа в случае предоставления:

П.п. 3 - ЗУ, образованного в соответствии с проектом межевания территории,

являющегося ЗУ общего назначения, расположенным в границах территории ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд,

в общую долевую собственность лицам- собственникам ЗУ, расположенных в границах такой территории, пропорционально площади этих участков.



Ст. 39.6 ЗК РФ Предоставление в аренду на торгах в форме аукциона и без торгов

П. 2 Без торгов осуществляется предоставление:

- п.п.7 – садового или огородного ЗУ, образованного из ЗУ, предоставленного СНТ (ОНТ), за исключением ЗУ общего назначения, членам такого СНТ (ОНТ);
- п.п.8 - ограниченного в обороте ЗУ общего назначения, расположенного в границах территории СНТ, гражданам, являющимся правообладателями садовых или огородных ЗУ с множественностью лиц на стороне арендатора (в случае, если необходимость предоставления указанного ЗУ таким гражданам предусмотрена решением общего собрания членов СНТ;
- п.п.15 - ЗУ для ведения гражданами садоводства для собственных нужд.



Ст. 39.10 ЗК РФ Предоставление в безвозмездное пользование

Земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, могут быть предоставлены в безвозмездное пользование, в том числе:

п.2 п.п. 11-садоводческим или огородническим некоммерческим товариществам на срок не более чем пять лет.

Договор безвозмездного пользования должен предусматривать обязанность подготовки проекта межевания территории и проведение кадастровых работ.



Постановление Арбитражного суда
Северо-Западного округа от 14 июля 2023
г. по делу № А21-7491/2022

Требование: О признании незаконным решения администрации об отказе СНТ в предварительном согласовании предоставления ЗУ и обязанности Администрации утвердить схему расположения ЗУ на кадастровом плане территории.

Решение: На этапе предварительного согласования предоставления ЗУ законом не предусмотрена обязанность предоставления проекта межевания территории.



Определение Верховного Суда РФ от 22 июня 2022 г.

№ 305-ЭС22-3429 по делу № А41-3814/2021

Требование: Об отмене решения органа местного самоуправления об отказе в предоставлении земельного участка.

Решение: Отсутствуют правовые основания для отказа в предоставлении ЗУ общего пользования в общую долевую собственность собственникам ЗУ, расположенных в границах территории Товарищества (п.п. 3 ст. 39.5 ЗК РФ, ч. 4 ст. 24 ФЗ № 217).



Кассационное определение Верховного Суда РФ от 15 февраля 2023 № 66-КАД22-7-К8

Требование: О признании незаконным решения уполномоченного органа об отказе в предоставлении в собственность земельного участка за плату.

Решение: Использование ЗУ для садоводства допускает строительство дома при обеспечении собственником земельного участка соответствующей инженерной защиты таких объектов (ст.67, 67.1 Водного кодекса РФ).



Определение Верховного Суда РФ от 27.09.2022 N 305-ЭС22-8237 по делу N А41- 25969/2021

Требование: О признании незаконным решения регистрирующего органа об отказе в государственной регистрации права собственности на ЗУ, обязанности осуществить регистрационные действия.

Решение: В удовлетворении требования отказано, поскольку право коллективной собственности признается действующим законодательством правом общей долевой собственности лиц - собственников земельных участков, расположенных в границах территории СНТ (ч.14, ч.16. ст. 54 ФЗ № 217).



Кассационное определение Верховного Суда РФ от 10.02.2021 № 78-КАД20-39-КЗ

Требование: Об оспаривании уведомления о недопустимости размещения объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома на земельном участке.

Решение: Градостроительным регламентом территориальной зоны допускается размещение жилых домов при соблюдении установленных требований; запрет на осуществление строительства объектов капитального строительства отсутствует (ч. 7 ст. 54, ч. 2 ст. 23 ФЗ № 217, ст. 36, п. 2 ст. 37 Градостроительного кодекса РФ, Классификатор, ПЗЗ).



Кассационное определение Верховного Суда РФ от 08.06.2022 № 9-КАД22-4-К1

Требование: О признании незаконным отказа в переводе садового дома в жилой.

Решение: Требование удовлетворено, так как принадлежащий истцу на праве собственности ЗУ расположен на землях населенных пунктов и в границах территории, отведенной СНТ для ведения садоводства;

поставлен на государственный кадастровый учет с видом разрешенного использования "для садоводства, для иных видов жилой застройки", данный вид разрешенного использования ЗУ позволяет размещение на нем как садового дома, так и жилого (ст.23 ФЗ № 217, п.39 ст. 1 Градостроительного кодекса РФ, ч. 12 ст. 70 ФЗ № 218).



Спасибо за внимание.

Филиал ППК «Роскадастр» по Иркутской области

Мы в соц. сетях:

- Одноклассники <https://ok.ru/group/54127735472313>
- ВКонтакте <https://vk.com/fkp38>

