

**Ответы на вопросы представителей садоводческих, огороднических  
и дачных некоммерческих объединений, включая региональные,  
в рамках состоявшегося 7 июня 2022 «открытого диалога»**

<b>№</b>	<b>Вопрос</b>	<b>Ответ</b>
1.	«1. Каков внесудебный порядок оформления земельных участков (далее – ЗУ) ранее предоставленных и неиспользуемых собственником за желающими приобрести данные ЗУ;	<p><b>По первому и второму вопросу.</b></p> <p>В соответствии с пунктом 2 статьи 209 Гражданского кодекса Российской Федерации собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.</p> <p>Согласно статье 25 Земельного кодекса Российской Федерации права граждан и юридических лиц на земельные участки возникают по основаниям, установленным гражданским законодательством, федеральными законами, и подлежат государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 218-ФЗ).</p> <p>При этом согласно статье 35 Конституции Российской Федерации никто не может быть лишен своего имущества иначе как по решению суда.</p> <p>Таким образом, во внесудебном порядке земельный участок может быть приобретен заинтересованным лицом в рамках договорных отношений с собственником такого участка в соответствии с общими положениями гражданского и земельного законодательства.</p> <p>При этом следует отметить, что в соответствии со статьей 14 Закона № 218-ФЗ</p>
	2. Каков внесудебный порядок оформления прав на ЗУ, в случае, если документом, подтверждающим покупку ЗУ является расписка?».	

расписка не является основанием государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на недвижимое имущество.

2. «1. Наличие программ (федеральных) по финансированию, оказанию помощи в проведении работ по ГКУ земель общего пользования

2. Порядок обращения в собственность СНТ/ДНТ заброшенных участков, которые поставлены на ГКУ и находятся в частной собственности?».

### **По второму вопросу.**

В соответствии с пунктом 2 статьи 209 Гражданского кодекса Российской Федерации собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

Согласно статье 25 Земельного кодекса Российской Федерации права граждан и юридических лиц на земельные участки возникают по основаниям, установленным гражданским законодательством, федеральными законами, и подлежат государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

Таким образом, земельный участок может быть приобретен заинтересованным лицом в рамках договорных отношений с собственником такого участка в соответствии с общими положениями гражданского и земельного законодательства.

Одновременно с этим следует отметить, что согласно статье 35 Конституции Российской Федерации никто не может быть лишен своего имущества иначе как по решению суда.

Кроме того, согласно статье 235 Гражданского кодекса Российской Федерации принудительное изъятие у собственника имущества не допускается, кроме случаев, предусмотренных пунктом 2 названной статьи.

При этом основания для изъятия садовых и огородных земельных участков в связи с их неиспользованием Гражданским кодексом Российской Федерации не

предусмотрены.

В случае если собственник земельного участка умер и такой участок передан в собственность соответствующего уполномоченного органа в рамках механизма передачи выморочного имущества, предусмотренного статьей 1151 Гражданского кодекса Российской Федерации, указанный земельный участок может быть приобретен заинтересованным лицом из государственной или муниципальной собственности, по общим основаниям и в порядке, установленным Земельным кодексом Российской Федерации

3. «Возможность предоставления (перераспределения) земель общего пользования тем членам садовых товариществ, которые имеют в собственности ЗУ, смежные с землями, и которые обрабатывают эти земли (часть) за границами принадлежащего им участка с учетом норм № 217-ФЗ от 29.07.2017?»

В рамках действующих положений Федерального закона от 29 июля 2017 г. № 217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее - Закон № 217-ФЗ) допускается возможность отчуждения имущества общего пользования, исключительно в долевую собственность собственников садовых или огородных земельных участков, расположенных в границах территории ведения садоводства или огородничества, либо в собственность органов государственной власти или органов местного самоуправления в рамках оказания мер поддержки ведения садоводства и огородничества.

Таким образом, возможность отчуждения земельных участков общего назначения в собственность членов товарищества Законом № 217-ФЗ не предусмотрена.

4. 1) Почему при переходе права собственности Росреестром не истребуется справка об отсутствии задолженности по членским и целевым взносам?

**По первому вопросу.**

Пунктом 2 части 6 Федерального закона от 29 июля 2017 г. № 217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон № 217-ФЗ) установлена обязанность по своевременной уплате членами товарищества членских и целевых взносов.

2) Как установить возможность согласования с председателем СНТ документов для постановки на ГКУ и ГРП при приватизации сада?».

Законом № 217-ФЗ также предусмотрена обязанность граждан, осуществляющих ведение садоводства на земельных участках, расположенных в границах территории садоводства, без участия в товариществе, вносить плату за приобретение, создание, содержание имущества общего пользования, текущий и капитальный ремонт объектов капитального строительства, относящихся к имуществу общего пользования, за услуги и

работы товарищества по управлению таким имуществом в порядке, установленном Законом № 217-ФЗ для уплаты взносов членами товарищества (часть 3 статьи 5 Закона № 217-ФЗ).

Товарищество вправе взыскать неуплаченные взносы, пени и указанную плату в судебном порядке (часть 5 статьи 5, часть 10 статьи 14 Закона № 217-ФЗ).

При этом справка об отсутствии задолженности при переходе права собственности на земельный участок может быть запрошена в соответствии с порядком, установленном статьей 21 Закона № 217-ФЗ.

Кроме того, в силу статьи 210 Гражданского кодекса Российской Федерации собственник несет бремя содержания принадлежащего ему имущества, если иное не предусмотрено законом или договором с даты регистрации права собственности на данное имущество.

При этом ограничение права собственника по распоряжению принадлежащим ему имуществом не соответствует основным принципам гражданского законодательства.

Более того, частью 1 статьи 391 и частью 1 статьи 392.2 Гражданского кодекса Российской Федерации установлено, что перевод долга с должника на другое лицо может быть произведен либо по соглашению между первоначальным должником и новым должником, либо по основаниям, предусмотренным законом.

Таким образом, прежний собственник земельного участка может заключить с новым собственником соглашение о переводе долга по уплате взносов в садоводческом товариществе, который возник у продавца на момент продажи земельного участка на территории садоводческого некоммерческого объединения. В иных случаях – взыскание долга осуществляется в судебном порядке.

Учитывая изложенное, истребование справки об отсутствии задолженности при переходе права на недвижимое имущество представляется необоснованным.

5. «Каким образом решаются проблемы с заброшенными участками в СНТ на законодательном уровне?» Действующим законодательством предусмотрены механизмы вовлечения «заброшенных» земельных участков в хозяйственный оборот, например, институты вымороченного имущества (статья 1151 Гражданского кодекса Российской Федерации), привлечение к административной ответственности за нарушение требований земельного законодательства и пожарной безопасности (статьи 8.8, 20.4 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях).

Вместе с этим данный вопрос планируется дополнительно проработать в рамках

работы Правительственной комиссии по вопросам развития садоводства и огородничества, созданной в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 19 мая 2022 г. № 901, и наделенной полномочиями по решению широкого круга вопросов в сфере коллективного садоводства и огородничества, в том числе по осуществлению координации действий заинтересованных органов и организаций в сфере коллективного садоводства и огородничества, разработке основных направлений правового регулирования, рассмотрению предложений по совершенствованию государственной политики в данной сфере.

6. «1. По какой причине резко возросла кадастровая стоимость земельных участков общего пользования? и как ее можно пересмотреть?

**По первому вопросу.**

Государственная кадастровая оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» (далее – Закон № 237-ФЗ) по решению исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации (далее – уполномоченный орган субъекта Российской Федерации).

2. Какие действия можно предпринять в отношении правообладателей земельных участков, которые не обрабатывают свои земельные участки?».

Согласно положениям Закона № 237-ФЗ полномочиями, связанными с определением кадастровой стоимости, наделено бюджетное учреждение, созданное субъектом Российской Федерации (далее – бюджетное учреждение).

Ранее государственная кадастровая оценка проводилась в соответствии с порядком, установленным Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Кадастровая стоимость определялась независимыми оценщиками.

Таким образом, изменение величины кадастровой стоимости может быть обусловлено изменением порядка проведения государственной кадастровой оценки, методологии определения кадастровой стоимости, изменениям состояния рынка аз период между турами оценки.

Законом № 237-ФЗ предусмотрены механизмы исправления ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости, а также механизм оспаривания кадастровой стоимости в целях установления ее в размере рыночной стоимости в

комиссии, созданной субъектом Российской Федерации, или суде.

В целях исправления ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости, заинтересованное лицо вправе обратиться в бюджетное учреждение с обращением о предоставлении разъяснений, связанных с определением кадастровой стоимости или с заявлением об исправлении ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости.

Соответствующий порядок описан в статьях 20 и 21 Закона № 237-ФЗ.

С 2023 года во всех субъектах Российской Федерации механизм оспаривания кадастровой стоимости будет заменен на механизм установления кадастровой стоимости в размере рыночной. Это право правообладателя в любой момент жизненного цикла объекта использовать его уникальные характеристики или его окружения для определения налоговой базы по объекту от кадастровой стоимости, установленной в размере рыночной. Для реализации указанного права предусмотрен досудебный порядок, когда правообладатель обращается в бюджетное учреждение с отчетом о рыночной стоимости объекта недвижимости для принятия соответствующего решения.

При этом решением субъекта Российской Федерации может быть установлена иная дата перехода к вышеуказанному порядку установления кадастровой стоимости в размере рыночной в бюджетном учреждении.

#### **По второму вопросу.**

В соответствии со статьей 3 Федерального закона от 29 июля 2017 г. № 217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон № 217-ФЗ) садовый земельный участок предназначен для отдыха граждан и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур с правом размещения садовых домов, жилых домов, хозяйственных построек и гаражей, а

огородный земельный участок - 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.

С учетом особенностей правового режима садовых и огородных земельных участков, установленных Законом № 217-ФЗ, допускается использование таких участков исключительно для отдыха.

Таким образом, в силу положений Закона № 217-ФЗ у правообладателей садовых и огородных земельных участков отсутствует обязанность по проведению работ, связанных с выращиванием сельскохозяйственных культур.

Вместе с этим следует отметить, что в соответствии с пунктом 67 Правил противопожарного режима в Российской Федерации, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации, правообладатели садовых и огородных земельных участков обязаны производить своевременную уборку мусора, сухой растительности и покос травы на таких земельных участках.

При этом в соответствии со статьей 20.4 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях предусмотрена административная ответственность за нарушение требований пожарной безопасности.

По факту нарушения требований пожарной безопасности необходимо обратиться в уполномоченными органы государственной пожарной надзора.

В соответствии с Вопросами Министерства Российской Федерации по делам гражданской обороны, чрезвычайным ситуациям и ликвидации последствий стихийных бедствий, утвержденными Указом Президента Российской Федерации от 11 июля 2004 г. № 868, МЧС России является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики, нормативно-правовому регулированию, а также по надзору и контролю в области

гражданской обороны, защиты населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, обеспечения пожарной безопасности и безопасности людей на водных объектах.

Вместе с этим вопрос вовлечения в оборот «заброшенных» садовых и огородных земельных участков планируется дополнительно проработать в рамках работы Правительственной комиссии по вопросам развития садоводства и огородничества, созданной в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 19 мая 2022 г. № 901, и наделенной полномочиями по решению широкого круга вопросов в сфере коллективного садоводства и огородничества, в том числе по осуществлению координации действий заинтересованных органов и организаций в сфере коллективного садоводства и огородничества, разработке основных направлений правового регулирования, рассмотрению предложений по совершенствованию государственной политики в данной сфере.

7. «Каким образом легализовать права на земельные участки членам ликвидированного СНТ, если исходный земельный участок был предоставлен СНТ в аренду, СНТ разделило его на несколько ЗУ и поставило на кадастровый учет. Членам СНТ ЗУ предоставлены в субаренду?»

Информации недостаточно для подготовки обоснованного ответа по существу вопроса (отсутствует информация о кадастровых номерах земельных участков, основаниях предоставления товариществу в аренду земельного участка, о дате ликвидации товарищества, раздела участка, осуществления государственного кадастрового учета образуемых участков).

По общему правилу согласно статье 61 Гражданского кодекса Российской Федерации ликвидация юридического лица влечет его прекращение без перехода в порядке универсального правопреемства его прав и обязанностей к другим лицам.

Особенности передачи членам садоводческого некоммерческого товарищества земельных участков, образованных из земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, предоставленного товариществу на праве аренды, в случае его ликвидации, действующим законодательством не урегулированы.

Дополнительно отмечаем, что в настоящее время в целях устранения проблем, выявленных по результатам мониторинга правоприменения Федерального закона от 29 июля 2017 г. № 217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для



собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» разработан проект Федерального закона № 43016-8 «О внесении изменений в Федеральный закон «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – законопроект).

Законопроект 10 марта 2022 г. принят Государственной Думой Федерального Собрания Российской Федерации в первом чтении.

В рамках законопроекта предусматривается продление до 1 марта 2031 года срока действия упрощенного порядка приватизации, предусмотренного пунктами 2.7-2.10 статьи 3 Федерального закона от 25 октября 2001 г. № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», а также распространение положений данного порядка в отношении граждан, прекративших членство в садоводческих, огороднических, дачных некоммерческих организациях, созданных до 1 января 2019 года, вследствие их ликвидации или исключения из Единого государственного реестра юридических лиц в связи с прекращением деятельности юридического лица.

8. «Отсутствие возможности получения сведений из Росреестра о собственниках брошенных участков (персональные данные)». Полные данные о правообладателе, включая паспортные данные, СНИЛС, предоставляются в составе Выписки из ЕГРН только ограниченному кругу лиц, перечень которых установлен частью 13 статьи 62 Закона № 218-ФЗ. Председатели, иные органы управления товариществ не включены в указанный перечень. Указанные сведения могут быть предоставлены, например, по запросу органа местного самоуправления (ОМС).

В соответствии с положениями Федерального закона 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»:

членство в товариществе основано на добровольном волеизъявлении правообладателя земельного участка, расположенного в границах товарищества (часть 2 статьи 12);

к заявлению о принятии в члены товарищества прилагаются копии документов о правах

на соответствующий земельный участок (часть 6 статьи 12);

реестр членов товарищества должен содержать данные о членах товарищества, указанные ими в заявлении о приеме в члены товарищества (в частности, фамилия, имя, отчество (последнее – при наличии), адрес места жительства, почтовый и электронный адреса, по которым осуществляется связь с членами товарищества), кадастровый (условный) номер земельного участка, правообладателем которого является член товарищества (часть 3 статья 15);

член товарищества обязан предоставлять достоверные сведения, необходимые для ведения реестра членов товарищества, и своевременно информировать председателя товарищества или иного уполномоченного члена правления товарищества об их изменении, а в случае неисполнения данного требования член товарищества несет риск отнесения на него расходов товарищества, связанных с отсутствием в реестре членов товарищества актуальной информации (части 4 и 5 статьи 15).

Таким образом, необходимые данные о членах товариществ содержатся в соответствующем реестре со дня приема в члены товарищества, а в случае не предоставления членом товарищества актуальной информации (например, не информирования руководства товарищества об отчуждении земельного участка), он несет риск отнесения на него расходов товарищества.

9. «Актуальный вопрос о государственной регистрации права общей долевой собственности на имущество общего пользования СНТ и ОНТ: кворум при голосовании на общем собрании, порядок расчёта размера долей в праве, размер госпошлины и т.д. (СНТ обязывают зарегистрировать)»
- В соответствии с Федеральным законом от 29 июля 2017 г. № 217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон № 217-ФЗ) имущество общего пользования, расположенное в границах территории садоводства или огородничества, являющееся недвижимым имуществом, созданное (создаваемое), приобретенное после дня вступления в силу Закона № 217-ФЗ, принадлежит на праве общей долевой собственности лицам, являющимся собственниками земельных участков, расположенных в границах территории садоводства или огородничества, пропорционально площади этих участков.

Согласно части 3 статьи 25 Закона № 217-ФЗ в соответствии с решением общего

собрания членов товарищества недвижимое имущество общего пользования, расположенное 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, что все собственники земельных участков, расположенных в границах территории садоводства или огородничества, выразили согласие на приобретение соответствующей доли в праве общей собственности на такое имущество.**

Таким образом, решение общего собрания членов товарищества о передаче имущества общего пользования в долевую собственность собственников садовых или огородных земельных участков может быть принято при условии соблюдения общих требований к процедуре проведения общих собраний членов товарищества, установленных статьей 17 Закона № 217-ФЗ, с учетом особенностей, предусмотренных частью 3 статьи 25 Закона № 217-ФЗ. Содержание такого решения должно соответствовать требованиям установленным частью 28 статьи 17 Закона № 217-ФЗ.

При этом, согласно части 15 статьи 54 Закона № 217-ФЗ вопрос о безвозмездной передаче имущества общего пользования садоводческого или огороднического некоммерческого товарищества, являющегося недвижимым имуществом, принадлежащим товариществу на праве собственности, в общую долевую собственность лиц, являющихся собственниками земельных участков, расположенных в границах территории ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд, **должен быть вынесен на рассмотрение** общего собрания членов садоводческого или огороднического некоммерческого товарищества не позднее 1 января 2024 года.

Вместе с этим следует отметить, что, исходя из вышеуказанных положений, а также с учетом положений части 3 статьи 24 Закона № 217-ФЗ, в случае вынесения данного вопроса на рассмотрение общего собрания членов товарищества и недостижения согласия всех собственников садовых участков по данному вопросу право собственности садоводческого некоммерческого товарищества на имущество общего пользования

сохраняется.

10. «В садоводческом товариществе есть заброшенные (свободные) участки, они не за кем не оформлены. Могут ли садоводы на общем собрании (принять решение) распределить или передать свободные участки в собственность граждан, желающих приобрести такие участки?»

Садовые земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, свободные от прав третьих лиц, расположенные в границах территории ведения садоводства, могут быть приобретены заинтересованными лицами на общих основаниях, установленных Земельных кодексом Российской Федерации. Предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления в пределах их компетенции в соответствии со статьями 9 - 11 Земельного кодекса Российской Федерации.

Таким образом, садоводческое некоммерческое товарищество не вправе принимать решение о передаче таких участков в собственность заинтересованных лиц.

11. «До 01.03.22 ЗУ, относящиеся к имуществу общественного пользователя, предоставляется бесплатно в общественную долевую собственность собственникам ЗУ, расположенных в границах территории ведения гражданами садоводства и огородничества, для собственных нужд, пропорционально площади таких ЗУ. Как исчисляется плата за предоставленные ЗУ»

Из вопроса остается неясным о какой плате идет речь, принимая во внимание, что процедура приватизации земельных участков, в рамках положений пунктами 2.7-2.10 статьи 3 Федерального закона от 25 октября 2001 г. № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» (далее – Закон № 137-ФЗ) до 1 марта 2022 года осуществлялась бесплатно.

Налогообложение таких участков осуществляется в соответствии с общими требованиями налогового законодательства, независимо от особенностей предоставления указанных участков.

При этом в соответствии с Положением о Министерстве финансов Российской Федерации, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 30 июня 2004 г. № 329, Минфин России является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере бюджетной, налоговой, страховой, валютной, банковской деятельности.

Дополнительно отмечаем, что в настоящее время в целях устранения проблем, выявленных по результатам мониторинга правоприменения Федерального закона от 29

июля 2017 г. № 217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» разработан проект Федерального закона № 43016-8 «О внесении изменений в Федеральный закон «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – законопроект).

Законопроект 10 марта 2022 г. принят Государственной Думой Федерального Собрания Российской Федерации в первом чтении.

В рамках законопроекта предусматривается продление до 1 марта 2031 года срока действия упрощенного порядка приватизации, предусмотренного пунктами 2.7-2.10 статьи 3 Закона № 137-ФЗ.

12. «Внесудебный порядок передачи неиспользуемых собственниками ЗУ лицам, желающим приобрести данные ЗУ»

В соответствии с пунктом 2 статьи 209 Гражданского кодекса Российской Федерации собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

Согласно статье 25 Земельного кодекса Российской Федерации права граждан и юридических лиц на земельные участки возникают по основаниям, установленным гражданским законодательством, федеральными законами, и подлежат государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 218-ФЗ).

При этом согласно статье 35 Конституции Российской Федерации никто не может быть лишен своего имущества иначе как по решению суда.

Таким образом, во внесудебном порядке земельный участок может быть

приобретен заинтересованным лицом в рамках договорных отношений с собственником такого участка в соответствии с общими положениями гражданского и земельного законодательства.

Вместе с этим вопрос вовлечения в оборот «заброшенных» участков также планируется дополнительно проработать в рамках работы Правительственной комиссии по вопросам развития садоводства и огородничества, созданной в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 19 мая 2022 г. № 901, и наделенной полномочиями по решению широкого круга вопросов в сфере коллективного садоводства и огородничества, в том числе по осуществлению координации действий заинтересованных органов и организаций в сфере коллективного садоводства и огородничества, разработке основных направлений правового регулирования, рассмотрению предложений по совершенствованию государственной политики в данной сфере.

13. «Постановка на кадастровый учет границ территории СНТ, на основании утвержденного в установленном порядке проекта планировки и организации территории, и отражения сведений в данных ЕГРН по земельному участку, о его нахождении в границах СНТ»

Учитывая статью 10 Закона № 218-ФЗ, пункт 8 статьи 3 Закона № 217-ФЗ:

территория ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд (территория садоводства или огородничества) – это территория, границы которой определяются в соответствии с утвержденной в отношении этой территории документацией по планировке территории;

сведения об описании местоположения границ территории садоводства или огородничества в реестр границ ЕГРН не вносятся.

14. «При проведении комплексных кадастровых работ по межеванию общего имущества СНТ существует ли минимальная и максимальная стоимость такой услуги или она определяется индивидуально?»

**Вопрос не входит в компетенцию Росреестра**

15. «1. Зброшенне участки (порядок изъятия, возможность перераспределения членам СНТ;

**По первому вопросу.**

В соответствии с пунктом 2 статьи 209 Гражданского кодекса Российской Федерации собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным

2. Нецелевое использование земель СНТ (строительство баз,

складов, стоянок и т.д.;

3. Возможность запрета перерегистрации участков без справки из СНТ об отсутствии задолженности»

правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

Согласно статье 25 Земельного кодекса Российской Федерации права граждан и юридических лиц на земельные участки возникают по основаниям, установленным гражданским законодательством, федеральными законами, и подлежат государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

Таким образом, земельный участок может быть приобретен заинтересованным лицом в рамках договорных отношений с собственником такого участка в соответствии с общими положениями гражданского и земельного законодательства.

Одновременно с этим следует отметить, что согласно статье 35 Конституции Российской Федерации никто не может быть лишен своего имущества иначе как по решению суда.

Кроме того, согласно статье 235 Гражданского кодекса Российской Федерации принудительное изъятие у собственника имущества не допускается, кроме случаев, предусмотренных пунктом 2 названной статьи.

При этом основания для изъятия садовых и огородных земельных участков в связи с их неиспользованием Гражданским кодексом Российской Федерации не предусмотрены.

В случае если собственник земельного участка умер и такой участок передан в собственность соответствующего уполномоченного органа в рамках механизма передачи выморочного имущества, предусмотренного статьей 1151 Гражданского кодекса Российской Федерации, указанный земельный участок может быть приобретен заинтересованным лицом из государственной или муниципальной собственности, по общим основаниям и в порядке, установленном Земельным кодексом Российской Федерации.

Федерации.

Вместе с этим вопрос вовлечения в оборот «заброшенных» участков также планируется дополнительно проработать в рамках работы Правительственной комиссии по вопросам развития садоводства и огородничества, созданной в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 19 мая 2022 г. № 901, и наделенной полномочиями по решению широкого круга вопросов в сфере коллективного садоводства и огородничества, в том числе по осуществлению координации действий заинтересованных органов и организаций в сфере коллективного садоводства и огородничества, разработке основных направлений правового регулирования, рассмотрению предложений по совершенствованию государственной политики в данной сфере.

**По второму вопросу.**

Правовой режим садовых земельных участков и земельных участков общего назначения установлен статьей 3 Федерального закона от 29 июля 2017 г. № 217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон № 217-ФЗ).

Ответственность за нецелевое использование земельных участков предусмотрена частью 1 статьи 8.8 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

Кроме того, статьей 285 Гражданского кодекса Российской Федерации предусмотрены основания для принудительного изъятия земельных участков, в случае если такие участки используются не по целевому назначению.

**По третьему вопросу.**

Пунктом 2 части 6 Закона № 217-ФЗ установлена обязанность по своевременной уплате членами товарищества членских и целевых взносов.

Законом № 217-ФЗ также предусмотрена обязанность граждан, осуществляющих ведение садоводства на земельных участках, расположенных в границах территории садоводства, без участия в товариществе, вносить плату за приобретение, создание, содержание имущества общего пользования, текущий и капитальный ремонт объектов капитального строительства, относящихся к имуществу общего пользования, за услуги и



работы товарищества по управлению таким имуществом в порядке, установленном Законом № 217-ФЗ для уплаты взносов членами товарищества (часть 3 статьи 5 Закона № 217-ФЗ).

Товарищество вправе взыскать неуплаченные взносы, пени и указанную плату в судебном порядке (часть 5 статьи 5, часть 10 статьи 14 Закона № 217-ФЗ).

При этом справка об отсутствии задолженности при переходе права собственности на земельный участок может быть запрошена в соответствии с порядком, установленном статьей 21 Закона № 217-ФЗ.

Кроме того, в силу статьи 210 Гражданского кодекса Российской Федерации собственник несет бремя содержания, принадлежащего ему имущества, если иное не предусмотрено законом или договором с даты регистрации права собственности на данное имущество.

При этом ограничение права собственника по распоряжению принадлежащим ему имуществом не соответствует основным принципам гражданского законодательства.

Более того, частью 1 статьи 391 и частью 1 статьи 392.2 Гражданского кодекса Российской Федерации установлено, что перевод долга с должника на другое лицо может быть произведен либо по соглашению между первоначальным должником и новым должником, либо по основаниям, предусмотренным законом.

Таким образом, прежний собственник земельного участка может заключить с новым собственником соглашение о переводе долга по уплате взносов в садоводческом товариществе, который возник у продавца на момент продажи земельного участка на территории садоводческого некоммерческого объединения. В иных случаях – взыскание долга осуществляется в судебном порядке.

Учитывая изложенное, истребование справки об отсутствии задолженности при переходе права на недвижимое имущество представляется необоснованным.

16. «Порядок вовлечения в гражданский оборот ЗУ в СНТ, предоставленных по госактам на п/с, которые заброшены (собственники умерли, выехали, наследники не вступили в права наследования, не получили свидетельство о праве на наследство, не зарегистрировали п/с)»

В соответствии с частью 9 статьи 3 Федерального закона от 25 октября 2001 г. № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» государственные акты, свидетельства и другие документы, удостоверяющие права на землю и выданные гражданам или юридическим лицам до введения в действие Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», имеют равную юридическую силу с записями в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с

ним.

Кроме того, в соответствии с пунктом 2 статьи 209 Гражданского кодекса Российской Федерации собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

Согласно статье 25 Земельного кодекса Российской Федерации права граждан и юридических лиц на земельные участки возникают по основаниям, установленным гражданским законодательством, федеральными законами, и подлежат государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

Таким образом, земельный участок может быть приобретен заинтересованным лицом в рамках договорных отношений с собственником такого участка в соответствии с общими положениями гражданского и земельного законодательства.

Одновременно с этим следует отметить, что согласно статье 35 Конституции Российской Федерации никто не может быть лишен своего имущества иначе как по решению суда.

Кроме того, согласно статье 235 Гражданского кодекса Российской Федерации принудительное изъятие у собственника имущества не допускается, кроме случаев, предусмотренных пунктом 2 названной статьи.

При этом основания для изъятия садовых и огородных земельных участков в связи с их неиспользованием Гражданским кодексом Российской Федерации не предусмотрены.

В случае если собственник земельного участка умер и такой участок передан в собственность соответствующего уполномоченного органа в рамках механизма передачи

выморочного имущества, предусмотренного статьей 1151 Гражданского кодекса Российской Федерации, указанный земельный участок может быть приобретен заинтересованным лицом из государственной или муниципальной собственности, по общим основаниям и в порядке, установленным Земельным кодексом Российской Федерации.

Вместе с этим вопрос вовлечения в оборот «заброшенных» участков также планируется дополнительно проработать в рамках работы Правительственной комиссии по вопросам развития садоводства и огородничества, созданной в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 19 мая 2022 г. № 901, и наделенной полномочиями по решению широкого круга вопросов в сфере коллективного садоводства и огородничества, в том числе по осуществлению координации действий заинтересованных органов и организаций в сфере коллективного садоводства и огородничества, разработке основных направлений правового регулирования, рассмотрению предложений по совершенствованию государственной политики в данной сфере.

17. «Меры воздействия на нецелевое использование земельных участков»

Правовой режим садовых земельных участков и земельных участков общего назначения установлен статьей 3 Федерального закона от 29 июля 2017 г. № 217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон № 217-ФЗ).

Ответственность за нецелевое использование земельных участков предусмотрена частью 1 статьи 8.8 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

Кроме того, статьей 285 Гражданского кодекса Российской Федерации предусмотрены основания для принудительного изъятия земельных участков, в случае если такие участки используются не по целевому назначению.

18. «(Предоставление информации из ЕГРН председателям (органам правления) ТСН, в том числе СНТ, о собственниках земельных участков на территории в связи с предстоящими ограничениями, вводимыми законопроектом № 101234-8)»

Проектом федерального закона № 101234-8 «О внесении изменений в Федеральный закон «О персональных данных» и иные законодательные акты Российской Федерации по вопросам защиты прав субъектов персональных данных» предусмотрено, что:

персональные данные правообладателя (о ФИО) в составе выписки из ЕГРН,

содержащей общедоступные сведения, будет допускаться только при наличии в ЕГРН записи о возможности их предоставления по заявлению этого правообладателя (его представителя), а также отдельным категориям лиц (содольщикам, супругу(е) и др.), и нотариусу для цели совершения им нотариального действия, в частности удостоверения факта наличия сведений в ЕГРН о ФИО и дате рождения гражданина, являющегося правообладателем объекта недвижимости;

заинтересованное лицо, получившее выписку из ЕГРН, содержащую персональные данные правообладателя объекта недвижимости (например, от самого правообладателя), сможет проверить содержащиеся в этой выписке из ЕГРН сведения посредством использования специального сервиса, размещенного на официальном сайте Росреестра в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», без обращения к нотариусу.

При этом законопроектом не предусматривается изменение перечня лиц, имеющих право на получение сведений ограниченного доступа (в том числе и персональные данные), установленных частью 13 статьи 62 Закона № 218-ФЗ.

19. «1. Оформление прав на заброшенную недвижимость без суда;

2. Оформление прав на имущество общего пользования (дороги, скважины и т.д.)»

#### **По первому вопросу.**

В соответствии с пунктом 2 статьи 209 Гражданского кодекса Российской Федерации собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

Согласно статье 25 Земельного кодекса Российской Федерации права граждан и юридических лиц на земельные участки возникают по основаниям, установленным гражданским законодательством, федеральными законами.

Таким образом, во внесудебном порядке объекты недвижимости могут быть приобретены заинтересованным лицом в рамках договорных отношений с

собственником таких объектов в соответствии с общими положениями гражданского, и земельного законодательства.

Права на недвижимое имущество, собственник которого умер могут быть приобретены в рамках механизма передачи выморочного имущества, предусмотренного статьей 1151 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Вместе с этим вопрос вовлечения в оборот «заброшенного» недвижимого имущества также планируется дополнительно проработать в рамках работы Правительственной комиссии по вопросам развития садоводства и огородничества, созданной в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 19 мая 2022 г. № 901, и наделенной полномочиями по решению широкого круга вопросов в сфере коллективного садоводства и огородничества, в том числе по осуществлению координации действий заинтересованных органов и организаций в сфере коллективного садоводства и огородничества, разработке основных направлений правового регулирования, рассмотрению предложений по совершенствованию государственной политики в данной сфере.

**По второму вопросу.**

В соответствии с Федеральным законом от 29 июля 2017 г. № 217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон № 217-ФЗ) имущество общего пользования, расположенное в границах территории садоводства или огородничества, являющееся недвижимым имуществом, созданное (создаваемое), приобретенное после дня вступления в силу Закона № 217-ФЗ, принадлежит на праве общей долевой собственности лицам, являющимся собственниками земельных участков, расположенных в границах территории садоводства или огородничества, пропорционально площади этих участков.

Принятие решения о приобретении или создании имущества общего пользования относится к исключительной компетенции общего собрания членов товарищества (часть 1 статьи 17 Закона № 217-ФЗ).

Предоставление товариществу и членам товарищества земельных участков,

находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется в порядке, установленном Земельным кодексом Российской Федерации и Законом № 217-ФЗ.

Также следует отметить, что в соответствии с частью 16 статьи 54 Закона № 217-ФЗ право коллективной совместной собственности граждан на земельные участки общего назначения садоводческого или огороднического некоммерческого товарищества признается правом общей долевой собственности лиц, являющихся собственниками земельных участков, расположенных в границах территории ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд, пропорционально площади этих участков.

Таким образом, в указанном случае право общей долевой собственности признается в силу закона, в связи с чем получение каких-либо согласий от указанных лиц не требуется.

Согласно части 3 статьи 25 Закона № 217-ФЗ в соответствии с решением общего собрания членов товарищества недвижимое имущество общего пользования, расположенное 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, что все собственники земельных участков, расположенных в границах территории садоводства или огородничества, выразили согласие на приобретение соответствующей доли в праве общей собственности на такое имущество.

При этом, согласно части 15 статьи 54 Закона № 217-ФЗ вопрос о безвозмездной передаче имущества общего пользования садоводческого или огороднического некоммерческого товарищества, являющегося недвижимым имуществом, принадлежащим товариществу на праве собственности, в общую долевую собственность лиц, являющихся собственниками земельных участков, расположенных в границах территории ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных

нужд, должен быть вынесен на рассмотрение общего собрания членов садоводческого или огороднического некоммерческого товарищества не позднее 1 января 2024 года.

В соответствии со статьей 17 Закона № 217-ФЗ общим собранием членов товарищества принимается решение об обращении с заявлением о государственной регистрации прав на объекты недвижимости, расположенные в границах территории ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд и являющиеся имуществом общего пользования, и (или) заявлением о государственном кадастровом учете таких объектов недвижимости, а также избирается представитель указанных лиц, уполномоченный на подачу соответствующего заявления в орган, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав.

Порядок и основания осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав установлены Федеральным законом от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 218-ФЗ).

В частности, обращаем внимание, что в соответствии с частью 10 статьи 70 Закона № 218-ФЗ в срок до 1 января 2024 года подготовка технического плана в целях осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав в отношении расположенных в границах территории ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд зданий, сооружений, относящихся к имуществу общего пользования и созданных до дня вступления в силу Градостроительного кодекса Российской Федерации, осуществляется на основании декларации, составленной и заверенной председателем садоводческого или огороднического некоммерческого товарищества, и правоустанавливающего документа на земельный участок общего назначения, на котором расположены такие здания, сооружения. При этом для подготовки технического плана предоставление разрешения на строительство и (или) разрешения на ввод в эксплуатацию таких зданий, сооружений, а также иных документов не требуется.

20. «При проведении комплексных кадастровых работ (далее - ККР) на территории муниципального образования город Новый Уренгой председатели СНТ, ДНТ инициируют
- На основании части 3 статьи 42.8 Закона № 221-ФЗ при уточнении местоположения границ земельного участка, сведения ЕГРН о котором не соответствуют установленным на основании Закона № 218-ФЗ требованиям

установление границ земельных участков на площадь минимальных размеров, установленных правилами землепользования и застройки (далее - ПЗЗ), что является превышает допустимый процент увеличения площади земельного участка (более чем на 10 %). Вправе ли кадастровый инженер в рамках ККР осуществлять уточнение границ на площадь минимального размера участков в соответствии с ПЗЗ»

к описанию местоположения границ земельных участков, его площадь, определенная в соответствии с Законом № 218-ФЗ в рамках выполнения комплексных кадастровых работ, не должна быть:

1) меньше площади земельного участка, сведения о которой относительно этого земельного участка содержатся в ЕГРН, более чем на десять процентов;

2) больше площади земельного участка, сведения о которой относительно этого земельного участка содержатся в ЕГРН, более чем на величину предельного минимального размера земельного участка, установленного в соответствии с земельным законодательством;

3) больше площади земельного участка, сведения о которой относительно этого земельного участка содержатся в ЕГРН, более чем на десять процентов, если предельный минимальный размер земельного участка не установлен.

Таким образом, в рассматриваемом случае площадь земельного участка по результатам уточнения местоположения его границ может быть увеличена относительно содержащихся в ЕГРН сведений о его площади на величину не превышающую предельного минимального размера земельного участка, установленного в соответствии с земельным законодательством.

21. «1. Где получить информацию об ограничениях на земельный участок ст.56, 56.1 ЗК РФ (в выписке из ЕГРН нет такой информации)? Обязательно ли нужно прописывать в ДКП все эти ограничения? Или достаточно прописать, что имеются ограничения на земельный участок предусмотренные ст.56, 56.1 ЗК РФ? У всех регистраторов разное мнение на этот счет. Кому-то достаточно этой фразы, а кто-то просит прописывать всё подробно. Хотелось бы прийти к единому мнению.

2. Отсутствие возможности у садоводческих

**По первому вопросу.**

В соответствии со статьей 37 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) продавец при заключении договора купли-продажи обязан предоставить покупателю имеющуюся у него информацию об обременениях земельного участка и ограничениях его использования.

Вместе с этим следует отметить, что покупатель в случае предоставления ему продавцом заведомо ложной информации об обременениях земельного участка и ограничениях его использования в соответствии с разрешенным использованием; о разрешении на застройку данного земельного участка; об использовании



некоммерческих товариществ (далее - СНТ) Рязанской области, территории которых расположены на земельных участках, относящихся к категории - земли сельскохозяйственного назначения, воспользоваться правом, предоставленным в соответствии со статьей 3 Федерального закона № 137-ФЗ от 25 октября 2001 года, переоформления права постоянного (бессрочного) пользования предоставленными им земельными участками общего назначения в срок до 1 января 2024 года на право общей долевой собственности;

3. Сможет ли СНТ, у которого земельные участки общего назначения будут оформлены в общую долевую собственность, в дальнейшем войти в состав населенного пункта, с которым имеет общую границу, или такие земельные не смогут находиться в составе населенного пункта»

соседних земельных участков, оказывающем существенное воздействие на использование и стоимость продаваемого земельного участка; о качественных свойствах земли, которые могут повлиять на планируемое покупателем использование и стоимость продаваемого земельного участка; иной информации, которая может оказать влияние на решение покупателя о покупке данного земельного участка и требования о предоставлении которой установлены федеральными законами, вправе требовать уменьшения покупной цены или расторжения договора купли-продажи земельного участка и возмещения причиненных ему убытков (пункт 3 статьи 37 ЗК РФ).

Таким образом, в целях исключения указанных рисков, полагаем целесообразным конкретизировать установленные в отношении земельного участка ограничения.

В части касающейся иных источников сведений о наличии установленных в отношении земельных участков ограничений, в соответствии с положениями статьей 57.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации такие сведения могут быть получены правообладателем земельного участка на основании градостроительного плана земельного участка либо из государственной информационной системы обеспечения градостроительной деятельности.

#### **По второму вопросу.**

В соответствии с пунктом 2.1 статьи 3 Федерального закона от 25 октября 2001 г. № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» (далее – Закон № 137-ФЗ) переоформление права постоянного (бессрочного) пользования земельными участками, предоставленными некоммерческим организациям, созданным до дня вступления в силу Закона № 137-ФЗ для ведения садоводства, огородничества или дачного хозяйства, а также организациям, при которых до дня вступления в силу Закона № 137-ФЗ были созданы (организованы) некоммерческие организации для ведения садоводства, огородничества или дачного хозяйства, пользующиеся такими земельными

участками, должно быть осуществлено до 1 января 2024 года в порядке, установленном Законом № 137-ФЗ.

Соответствующий порядок предоставления земельного участка, относящегося имуществу общего пользования указанных некоммерческих организаций, в общую долевую собственность собственников земельных участков, расположенных в границах территории ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд установлен пунктами 2.7-2.10 названной статьи.

При этом в целях предоставления такой земельный участок должен соответствовать совокупности условий, предусмотренных пунктом 2.7 статьи 3 Закона № 137-ФЗ, исходя из которых отнесение земельного участка к категории земель сельскохозяйственного назначения не является препятствием для его приватизации.

Кроме того, следует отметить, что согласно положениям статьи 78 Земельного кодекса Российской Федерации земли сельскохозяйственного назначения, в том числе могут быть использованы гражданами, ведущими садоводство, огородничество.

Вместе с этим следует отметить, что порядок предоставления, установленный пунктами 2.7-2.10 статьи 3 Закона № 137-ФЗ, действовал до 1 марта 2022 года.

В настоящее время в целях устранения проблем, выявленных по результатам мониторинга правоприменения Федерального закона от 29 июля 2017 г. № 217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» разработан проект Федерального закона № 43016-8 «О внесении изменений в Федеральный закон «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – законопроект).

Законопроект 10 марта 2022 г. принят Государственной Думой Федерального Собрания Российской Федерации в первом чтении.

В рамках законопроекта предусматривается продление до 1 марта 2031 года срока

действия указанного упрощенного порядка приватизации.

22. «Возможность юридическому лицу (товариществу) получать сведения, содержащиеся в ЕГРН с персональными данными (паспортные данные, сведения о месте регистрации) собственников земельных участков в границах данного юр. лица, для возможности ведения претензионной и судебной работы по взысканию задолженности по коммунальным взносам»
- В части касающейся проблем, связанных со взысканием в судебном порядке задолженностей членов товарищества и лиц, ведущих садоводство или огородничество без участия в товариществе, необходимо отметить, что с 20 июня 2022 г. вступает в силу Федеральный закон от 21 декабря 2021 г. № 417-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», которым внесены изменения в статью 124 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, предусматривающие, что в случае, если взыскателю неизвестны дата и место рождения должника, один из идентификаторов должника, об этом указывается в заявлении о вынесении судебного приказа и такая информация по запросу суда предоставляется органами Пенсионного фонда Российской Федерации, и (или) налоговыми органами, и (или) органами внутренних дел.
23. «1. Возможно ли увеличение площади земельного участка, границы, которого установлены, находящегося в границах территории садоводства или огородничества, за счет земель общего пользования СНТ.
- Вопросы порядка взимания земельного налога, в том числе определения его величины относятся к компетенции Федеральной налоговой службы.*
2. Необходимость и порядок оформления имущества общего пользования, земель общего пользования в общую долевую собственность, в том числе при отсутствии согласия части собственников земельных участков на территории СНТ, а также размер налога, плательщик и порядок оплаты налога после оформления права общей долевой собственности на имущество общего пользования, в том числе на земли общего пользования на территории СНТ».

#### **По первому вопросу.**

В рамках действующих положений Федерального закона от 29 июля 2017 г. № 217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее - Закон № 217-ФЗ) допускается возможность отчуждения имущества общего пользования, исключительно в долевую собственность собственников садовых или огородных земельных участков, расположенных в границах территории ведения садоводства или огородничества, либо в собственность органов государственной власти или органов местного самоуправления в рамках оказания мер поддержки ведения садоводства и огородничества.

Таким образом, возможность отчуждения земельных участков общего назначения в собственность членов товарищества Законом № 217-ФЗ не предусмотрена.

В связи с этим, увеличение площади садового земельного участка за счет земельного

участка общего назначения, не допускается.

**По второму вопросу.**

В соответствии с Федеральным законом от 29 июля 2017 г. № 217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон № 217-ФЗ) имущество общего пользования, расположенное в границах территории садоводства или огородничества, являющееся недвижимым имуществом, созданное (создаваемое), приобретенное после дня вступления в силу Закона № 217-ФЗ, принадлежит на праве общей долевой собственности лицам, являющимся собственниками земельных участков, расположенных в границах территории садоводства или огородничества, пропорционально площади этих участков.

Принятие решения о приобретении или создании имущества общего пользования относится к исключительной компетенции общего собрания членов товарищества (часть 1 статьи 17 Закона № 217-ФЗ).

Предоставление товариществу и членам товарищества земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется в порядке, установленном Земельным кодексом Российской Федерации и Законом № 217-ФЗ.

Также следует отметить, что в соответствии с частью 16 статьи 54 Закона № 217-ФЗ право коллективной совместной собственности граждан на земельные участки общего назначения садоводческого или огороднического некоммерческого товарищества признается правом общей долевой собственности лиц, являющихся собственниками земельных участков, расположенных в границах территории ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд, пропорционально площади этих участков.

Таким образом, в указанном случае право общей долевой собственности признается в силу закона, в связи с чем получение каких-либо согласий от указанных лиц не

требуется.

Кроме того, согласно части 3 статьи 25 Закона № 217-ФЗ в соответствии с решением общего собрания членов товарищества недвижимое имущество общего пользования, расположенное 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, что все собственники земельных участков, расположенных в границах территории садоводства или огородничества, выразили согласие на приобретение соответствующей доли в праве общей собственности на такое имущество.

При этом, согласно части 15 статьи 54 Закона № 217-ФЗ вопрос о безвозмездной передаче имущества общего пользования садоводческого или огороднического некоммерческого товарищества, являющегося недвижимым имуществом, принадлежащим товариществу на праве собственности, в общую долевую собственность лиц, являющихся собственниками земельных участков, расположенных в границах территории ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд, должен быть вынесен на рассмотрение общего собрания членов садоводческого или огороднического некоммерческого товарищества не позднее 1 января 2024 года.

Таким образом, исходя из вышеуказанных положений, а также с учетом положений части 3 статьи 24 Закона № 217-ФЗ, в случае вынесения данного вопроса на рассмотрение общего собрания членов товарищества и недостижения согласия всех собственников садовых участков по данному вопросу право собственности садоводческого некоммерческого товарищества на имущество общего пользования сохраняется.

В соответствии со статьей 17 Закона № 217-ФЗ общим собранием членов товарищества принимается решение об обращении с заявлением о государственной регистрации прав на объекты недвижимости, расположенные в границах территории ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд и являющиеся имуществом

общего пользования, и (или) заявлением о государственном кадастровом учете таких объектов недвижимости, а также избирается представитель указанных лиц, уполномоченный на подачу соответствующего заявления в орган, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав.

Порядок и основания осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав установлены Федеральным законом от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 218-ФЗ).

В частности, обращаем внимание, что в соответствии с частью 10 статьи 70 Закона № 218-ФЗ в срок до 1 января 2024 года подготовка технического плана в целях осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав в отношении расположенных в границах территории ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд зданий, сооружений, относящихся к имуществу общего пользования и созданных до дня вступления в силу Градостроительного кодекса Российской Федерации, осуществляется на основании декларации, составленной и заверенной председателем садоводческого или огороднического некоммерческого товарищества, и правоустанавливающего документа на земельный участок общего назначения, на котором расположены такие здания, сооружения. При этом для подготовки технического плана предоставление разрешения на строительство и (или) разрешения на ввод в эксплуатацию таких зданий, сооружений, а также иных документов не требуется.

В части налогообложения отмечаем, что в соответствии с Положением о Министерстве финансов Российской Федерации, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 30 июня 2004 г. № 329, Минфин России является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере бюджетной, налоговой, страховой, валютной, банковской деятельности.

Вместе с этим, следует отметить принятые в 2019 году поправки в налоговое законодательство, направленные в том числе на сокращение затрат, связанных с

содержанием имущества общего пользования:

плата, осуществляемая лицами, ведущими садоводство и огородничество без участия в товариществе, отнесена к доходам, не учитываемым при определении налоговой базы;

земельные участки общего назначения облагаются земельным налогом по сниженной ставке (0,3% вместо 1,5% от кадастровой стоимости).

24. «1. Земли общего пользования раньше оформлялись на СНТ, что было очень удобно, сейчас, оформление земель общего пользования в долевом участии садоводов, что затрудняет строительство инфраструктуры в СНТ (электроснабжение, водоснабжение, дороги). Вопрос: какие есть пути решения по оформлению земель общего пользования на СНТ;

2. С 1 сентября 2031 года вступит в силу новый федеральный закон от 30.12.2021г. №478-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации». До 1 марта 2031 года граждане получают право на предоставление в собственность бесплатно земельного участка, если на нем расположен жилой дом, возведенный до 14.05.1998г года в границах населенного пункта, и он используется для постоянного проживания, даже в случае отсутствия правоустанавливающих документов и на дом, и на земельный участок. До 01.03.2031 года продлевается срок действия упрощенного порядка оформления гражданам своих прав на жилые и садовые дома, созданные на земельном участке, предназначенном для ведения садоводства, индивидуального жилищного строительства или для ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта.

Вопрос: Законом подразумевается предоставление

### **По первому вопросу.**

В соответствии с Федеральным законом от 29 июля 2017 г. № 217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон № 217-ФЗ) имущество общего пользования, расположенное в границах территории садоводства или огородничества, являющееся недвижимым имуществом, созданное (создаваемое), приобретенное после дня вступления в силу Закона № 217-ФЗ, принадлежит на праве общей долевой собственности лицам, являющимся собственниками земельных участков, расположенных в границах территории садоводства или огородничества, пропорционально площади этих участков.

В соответствии с требованиями Земельного кодекса Российской Федерации земельный участок общего назначения предоставляется либо в общую долевую собственность лиц, являющихся собственниками земельных участков, расположенных в границах территории ведения садоводства или огородничества, пропорционально площади этих участков, либо в случае если земельный участок общего назначения ограничен в обороте такой земельный участок предоставляется указанным лицам в аренду со множественностью лиц на стороне арендатора.

Таким образом, не допускается передача имущества общего пользования, включая земельные участки общего назначения, в собственность садоводческого некоммерческого товарищества, в случае если такое имущество создано или приобретено после 1 января 2019 г.

При этом следует отметить, что передача имущества общего пользования в

гражданам в собственность бесплатно земельных участков для ведения садоводства если на нем отсутствует жилой дом?»

собственность собственников садовых или огородных земельных участков не увеличивает бремя содержания такого имущества, а также создает дополнительные гарантии от необоснованного отчуждения такого имущества в собственность третьих лиц.

Одновременно с этим из обращения остается неясным какие конкретно трудности возникли у заявителя в процессе оформления долевой собственности.

#### **По второму вопросу.**

В отношении земельных участков, на которых отсутствуют жилые дома, положения упрощенной процедуры приватизации, предусмотренной статьей 3.8 Федерального закона от 25 октября 2001 г. № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», в редакции Федерального закона от 30 декабря 2021г. №478-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», не распространяются.

25. «1. Согласно п.2.7 ст.3 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» (далее – Закон о введении в действие ЗК РФ) до 01.03.2022 садоводы имеют право приобрести земельный участок без торгов в собственность бесплатно. Если участок не сформирован, то согласно п. 2.8 ст.3 Закона о введении в действие ЗК РФ, к заявлению прилагается схема расположения земельного участка на кадастровом плане территории, подготовленная гражданином. Представление данной схемы не требуется при наличии утвержденных проекта межевания территории, в границах которой расположен земельный участок, проекта организации и застройки территории некоммерческой организации. Таким образом, до 01.03.2022 года существовала возможность образования земельных участков на основании схем расположения земельных участков на

#### **По первому вопросу.**

В настоящее время в целях устранения проблем, выявленных по результатам мониторинга правоприменения Федерального закона от 29 июля 2017 г. № 217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» разработан проект Федерального закона № 43016-8 «О внесении изменений в Федеральный закон «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – законопроект).

Законопроект 10 марта 2022 г. принят Государственной Думой Федерального Собрания Российской Федерации в первом чтении.

В рамках законопроекта предусматривается продление до 1 марта 2031 года срока действия упрощенного порядка приватизации, предусмотренного пунктами 2.7-2.10 статьи 3 Федерального закона от 25 октября 2001 г. № 137-ФЗ «О введении в действие



кадастровом плане территории.

Предложения продлить данную норму.

2. Комплексные кадастровые работы, как возможность исправления реестровых ошибок в садоводческих товариществах.»

26. 1. В СНТ очень много брошенных земельных участков. Предполагается внесение изменений в законодательные акты РФ об упрощенном изъятии таких участков?

2. Возможно оформление земель общего пользования СНТ в долевую собственность без участия собственников брошенных участков?

Земельного кодекса Российской Федерации», а также распространение положений данного порядка в отношении граждан, прекративших членство в садоводческих, огороднических, дачных некоммерческих организациях, созданных до 1 января 2019 года, вследствие их ликвидации или исключения из Единого государственного реестра юридических лиц в связи с прекращением деятельности юридического лица.

**По первому вопросу.**

Действующим законодательством предусмотрены механизмы вовлечения в оборот «брошенных» земельных участков в хозяйственный оборот, например, институты вымороченного имущества (статья 1151 Гражданского кодекса Российской Федерации), привлечение к административной ответственности за нарушение требований земельного законодательства и пожарной безопасности (статьи 8.8, 20.4 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях).

Вместе с этим данный вопрос планируется дополнительно проработать в рамках работы Правительственной комиссии по вопросам развития садоводства и огородничества, созданной в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 19 мая 2022 г. № 901, и наделенной полномочиями по решению широкого круга вопросов в сфере коллективного садоводства и огородничества, в том числе по осуществлению координации действий заинтересованных органов и организаций в сфере коллективного садоводства и огородничества, разработке основных направлений правового регулирования, рассмотрению предложений по совершенствованию государственной политики в данной сфере.

**По второму вопросу.**

Согласно части 3 статьи 25 Федеральным законом от 29 июля 2017 г. № 217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон № 217-ФЗ) в соответствии с решением общего собрания членов товарищества недвижимое имущество общего пользования, расположенное 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, что все собственники земельных участков, расположенных в границах территории садоводства или огородничества, выразили согласие на приобретение соответствующей доли в праве общей собственности на такое имущество.

Таким образом, в указанном случае такое решение не может быть принято без участия собственников «заброшенных» участков.

Вместе с этим, согласно части 15 статьи 54 Закона № 217-ФЗ вопрос о безвозмездной передаче имущества общего пользования садоводческого или огороднического некоммерческого товарищества, являющегося недвижимым имуществом, принадлежащим товариществу на праве собственности, в общую долевую собственность лиц, являющихся собственниками земельных участков, расположенных в границах территории ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд, должен быть вынесен на рассмотрение общего собрания членов садоводческого или огороднического некоммерческого товарищества не позднее 1 января 2024 года.

При этом, исходя из вышеуказанных положений, а также с учетом положений части 3 статьи 24 Закона № 217-ФЗ, в случае вынесения данного вопроса на рассмотрение общего собрания членов товарищества и недостижения согласия всех собственников садовых участков по данному вопросу право собственности садоводческого некоммерческого товарищества на имущество общего пользования сохраняется.

27. «1. Захват правообладателями садовых участков земель общего пользования (например, строительство хозяйственных построек за пределами садового участка, в том числе в противопожарном разрыве между садоводческим товариществом и лесом).

2. Существование садоводческих некоммерческих товариществ без образования юридического лица, и как в

#### **По первому вопросу.**

За самовольное занятие земельного участка или части земельного участка, в том числе использование земельного участка лицом, не имеющим предусмотренных законодательством Российской Федерации прав на указанный земельный участок статьей 7.1 Кодекса Российской Федерации предусмотрена административная ответственность.

Также следует отметить, что в рамках действующих положений Федерального закона от

таком случае осуществлять возложенное на них исполнение требований пожарной безопасности, иных требований законодательства Российской Федерации»

29 июля 2017 г. № 217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее - Закон № 217-ФЗ) допускается возможность отчуждения имущества общего пользования, исключительно в долевую собственность собственников садовых или огородных земельных участков, расположенных в границах территории ведения садоводства или огородничества, либо в собственность органов государственной власти или органов местного самоуправления в рамках оказания мер поддержки ведения садоводства и огородничества.

Таким образом, возможность отчуждения земельных участков общего назначения в собственность членов товарищества Законом № 217-ФЗ не предусмотрена.

#### **По второму вопросу.**

В соответствии со статьей 6 Закона № 217-ФЗ ведение садоводства или огородничества на садовых или огородных земельных участках может осуществляться гражданами без создания товарищества. Граждане, осуществляющие ведение садоводства или огородничества без создания товарищества, осуществляют свою деятельность в соответствии с законодательством Российской Федерации, в том числе самостоятельно взаимодействуют с органами государственной власти, органами местного самоуправления и иными организациями, если иное не предусмотрено законодательством Российской Федерации.

Таким образом, в случае осуществления деятельности без создания товарищества собственники садовых земельных участков должны самостоятельно обеспечивать соблюдение требований пожарной безопасности и иных требований действующего законодательства при использовании принадлежащего им недвижимого имущества.

28. «1. Исключение ответственности по ч. 3 ст. 8.8 КоАП РФ в отношении граждан, не использующих земельные участки для садоводства и огородничества или необходимость внесения изменения в Федеральный закон от 29.07.2017 № 217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении

#### **По первому вопросу.**

Привлечение к административной ответственности является одним из инструментов обеспечения соблюдения правообладателем земельного участка требований земельного законодательства, в том числе использования земельного участка по целевому назначению.

изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», установив срок для освоения земельных участков.

2. Необходимость законодательно установить обязанность органов местного самоуправления доводить до сведения председателя СНТ, ДНТ о размещении на сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) информации о продаже земельного участка, находящегося на территории объединения на торгах»

29. «Основные вопросы, которые создают проблемы:
- Вопрос 1. Смена зоны территории. Чтобы переводить из зоны многоэтажного строительство в зону ИЖС надо:
1. Шаг. Оформление заявки + ситуационный план + схема планировки территории + приложения с разъяснениями около 50 тыс. руб.
  2. Шаг. Инженерно геодезические изыскания за 1га терр. 25 тыс. руб.
  3. Шаг. Проект планировки межевания ~250 тыс. + обоснование целесообразности изменения зоны ещё 50 тыс. руб.
  4. В Заключение комис. Может предписание: подготовить документацию по планировке территории, включая проект межевания терр. В рамках которого готовится раздел о смене зоны
- Вопрос 2. Исправление кадастровых ошибок.
- границы участков перекрывают дорогу, а чтобы исправить надо через Градстрой, а это очень дорого, долго и не понятно можно ли вообще сделать, так как они требуют для этого план проект территории на утверждение, то есть те же этапы

В связи с чем предложение об исключении административной ответственности, предусмотренной частью 3 статьи 8.8 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях не может быть поддержано.

#### **По второму вопросу.**

По мнению Росреестра, введение обязанности организатора по информированию отдельных заинтересованных лиц о проведении аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, противоречит положениям антимонопольного законодательства в части запрета на ограничение конкуренции и создание преимущественных условий для отдельных участников торгов.

#### **По первому вопросу.**

Вопрос не относится к предмету обсуждения, планируемому в рамках «открытого диалога».

Вместе с этим полагаем необходимым отметить следующее.

Процедура изменения градостроительного зонирования урегулирована положениями главы IV Градостроительного кодекса Российской Федерации, согласно которой в целях изменения видов разрешенного использования земельных участков, содержащихся в градостроительном регламенте, установленном для соответствующей территориальной зоны Правилами землепользования и застройки, разработка документации по планировке территории, не требуется.

В случае необходимости утвержденной документации по планировке территории, подготовка соответствующих изменений может быть осуществлена по инициативе физических или юридических лиц.

При этом порядок подготовки документации указанными лицами, включая требования к составу работ и документов, необходимых для ее подготовки, процедуру согласования

что и для смены зональности территории.

+ Для исправлений ошибок необходимо какая-то упрощённая процедура иначе это не реально»

30. 1. Наложение (пересечение) утвержденных границ одного садового товарищества на границы другого садового товарищества, повлекшее за собой возникновение проблем при оформлении документов предпринимательской деятельности.

Смещение (пересечение) границ одного дачного массива в сторону иного дачного массива, в результате чего происходит наложение границ на объекты недвижимости – сооружения, находящиеся в частной собственности иных садовых некоммерческих товариществ.

2. На территории садового товарищества расположены не оформленные в соответствии с законодательством места общего пользования (автомобильные дороги, объекты электросетевого хозяйства, водоснабжения). Правоустанавливающие документы отсутствуют. Каким образом передать места общего пользования органам местного самоуправления, если данные объекты не создавались садовым товариществом и не приобретались им для его деятельности? В свою очередь, органы местного самоуправления отказывают в принятии мер по постановке на учет бесхозяйного имущества.

такой документации, действующим законодательством не урегулированы.

### **По первому вопросу.**

В соответствии со статьей 23 Федерального закона от 29 июля 2017 г. № 217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» в целях обеспечения устойчивого развития территории садоводства или огородничества, в том числе установления границ такой территории, установления границ земельных участков, включая земельные участки общего назначения, установления границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, включая объекты капитального строительства, относящиеся к имуществу общего пользования, осуществляется подготовка документации по планировке территории. Подготовка документации по планировке территории садоводства или огородничества осуществляется в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности с учетом требований настоящей статьи. Документация по планировке территории, подготовленная в отношении территории садоводства или огородничества, до ее утверждения должна быть одобрена решением общего собрания членов товарищества. Подготовка и утверждение проекта планировки территории в отношении территории огородничества не требуются. Установление границ огородных земельных участков и образование огородных земельных участков и земельных участков общего назначения в границах территории огородничества осуществляются в соответствии с утвержденным проектом межевания территории.

Таким образом, в целях устранения пересечения утвержденных границ территорий ведения садоводства потребуется разработка или внесение изменений в документацию по планировке территории.

Дополнительно отмечаем, что в целях решения проблем, выявленных по результатам мониторинга правоприменения Закона № 217-ФЗ разработан проект Федерального закона № 43016-8 «О внесении изменений в Федеральный закон «О ведении гражданами

садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – законопроект).

Законопроект 10 марта 2022 г. принят Государственной Думой Федерального Собрания Российской Федерации в первом чтении.

В рамках законопроекта предусматривается исключение требования о разработке проекта планировки территории для садоводческих товариществ с целью снижения затрат таких организаций, а также их членов (необходимость разработки проекта планировки территории будет определяться общим собранием членов товарищества).

**По второму вопросу.**

В случае если в границах территории ведения садоводства расположено недвижимое имущество соответствующее критериям, предусмотренным пунктом 1 статьи 225 Гражданского кодекса Российской Федерации, такое имущество подлежит передаче в муниципальную собственность на основании решения суда в соответствии с требованиями названной статьи.

Также отмечаем, что в рамках применения института бесхозяйных вещей допускается признание права собственности компаний, которые осуществляют эксплуатацию таких сетей.

31. «1. На территориях садово-дачных товариществ есть заброшенные участки, и они доставляют неудобства членам СНТ. Председателям СНТ поступают жалобы и просьбы решить вопрос, но у них нет для этого достаточных полномочий. Возможно ли предоставить председателям СНТ полномочия по получению расширенной информации о правообладателях и распоряжению такими земельными участками?

2. В Самарской области многодетные семьи имеют право

**По первому и второму вопросу.**

В соответствии с пунктом 2 статьи 209 Гражданского кодекса Российской Федерации собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им

получить земельные участки. Вместе с тем в СНТ имеются ранее распределенные земельные участки, не стоящие на кадастровом учете, у которых отсутствуют правообладатели. Возможно ли организовать работу по изъятию данных земельных участков – в пользу муниципалитета или СНТ – чтобы перераспределить их тем, кто в них сегодня нуждается?»

иным образом.

Согласно статье 25 Земельного кодекса Российской Федерации права граждан и юридических лиц на земельные участки возникают по основаниям, установленным гражданским законодательством, федеральными законами, и подлежат государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

Таким образом, земельный участок может быть приобретен заинтересованным лицом в рамках договорных отношений с собственником такого участка в соответствии с общими положениями гражданского и земельного законодательства.

В частности, в случае если в границах территории ведения садоводства расположены земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, свободные от прав третьих лиц, такие участки могут быть приобретены в соответствии с требованиями Земельного кодекса Российской Федерации заинтересованными лицами, не являющимися членами товарищества, на торгах.

Одновременно с этим следует отметить, что согласно статье 35 Конституции Российской Федерации никто не может быть лишен своего имущества иначе как по решению суда.

Кроме того, согласно статье 235 Гражданского кодекса Российской Федерации принудительное изъятие у собственника имущества не допускается, кроме случаев, предусмотренных пунктом 2 названной статьи.

В случае если собственник земельного участка умер и такой участок передан в собственность соответствующего уполномоченного органа в рамках механизма передачи выморочного имущества, предусмотренного статьей 1151 Гражданского кодекса Российской Федерации, указанный земельный участок может быть приобретен заинтересованным лицом из государственной или муниципальной собственности, по общим основаниям и в порядке, установленным Земельным кодексом Российской Федерации

32. «1. Могут ли СНТ обратиться в Росреестр с заявлением о том, чтобы без справок от правления СНТ (о наличии, отсутствии задолженностей по взносам) не производить регистрацию перехода права собственности по садоводческим земельным участкам, расположенным в границах СНТ?»
- По первому вопросу.** Пунктом 2 части 6 Федерального закона от 29 июля 2017 г. № 217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон № 217-ФЗ) установлена обязанность по своевременной уплате членами товарищества членских и целевых взносов.
2. Возможно ли хотя бы один раз для составления правильного реестра садоводов в СНТ оказать услугу на льготных условиях по предоставлению выписок из ЕГРН по участкам в границах СНТ?»
- Законом № 217-ФЗ также предусмотрена обязанность граждан, осуществляющих ведение садоводства на земельных участках, расположенных в границах территории садоводства, без участия в товариществе, вносить плату за приобретение, создание, содержание имущества общего пользования, текущий и капитальный ремонт объектов капитального строительства, относящихся к имуществу общего пользования, за услуги и работы товарищества по управлению таким имуществом в порядке, установленном Законом № 217-ФЗ для уплаты взносов членами товарищества (часть 3 статьи 5 Закона № 217-ФЗ).
- Товарищество вправе взыскать неуплаченные взносы, пени и указанную плату в судебном порядке (часть 5 статьи 5, часть 10 статьи 14 Закона № 217-ФЗ).
- При этом справка об отсутствии задолженности при переходе права собственности на земельный участок может быть запрошена в соответствии с порядком, установленном статьей 21 Закона № 217-ФЗ.
- Кроме того, в силу статьи 210 Гражданского кодекса Российской Федерации собственник несет бремя содержания принадлежащего ему имущества, если иное не предусмотрено законом или договором с даты регистрации права собственности на данное имущество.
- При этом ограничение права собственника по распоряжению принадлежащим ему имуществом не соответствует основным принципам гражданского законодательства.
- Более того, частью 1 статьи 391 и частью 1 статьи 392.2 Гражданского кодекса Российской Федерации установлено, что перевод долга с должника на другое лицо может быть произведен либо по соглашению между первоначальным должником и новым должником, либо по основаниям, предусмотренным законом.
- Таким образом, прежний собственник земельного участка может заключить с новым собственником соглашение о переводе долга по уплате взносов в садоводческом товариществе, который возник у продавца на момент продажи земельного участка на территории садоводческого некоммерческого объединения. В иных случаях – взыскание



долга осуществляется в судебном порядке.

Учитывая изложенное, истребование справки об отсутствии задолженности при переходе права на недвижимое имущество представляется необоснованным.

По пункту 2.

В случае, отказа собственника смежного земельного участка уточнить местоположение границ его земельного участка в целях исправления содержащейся в сведениях ЕГРН ошибки в местоположении таких границ, то такое уточнение можно осуществить в порядке предусмотренном частью 2 статьи 43 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ

«О государственной регистрации недвижимости» без непосредственно участия такого правообладателя на основании одного заявления и одного межевого плана, при условии наличия подписи такого правообладателя в акте согласования местоположения границ.

Кроме того, такая ошибка, в случае ее выявления органом регистрации может быть устранена органом регистрации прав в порядке, предусмотренном для устранения реестровой ошибки (статья 61 Закона № 218-ФЗ).

В рамках действующих положений Федерального закона от 29 июля 2017 г. № 217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее - Закон № 217-ФЗ) допускается возможность отчуждения имущества общего пользования, исключительно в долевую собственность собственников садовых или огородных земельных участков, расположенных в границах территории ведения садоводства или огородничества, либо в собственность органов государственной власти или органов местного самоуправления в рамках оказания мер поддержки ведения садоводства и огородничества.

Таким образом, возможность отчуждения земельных участков общего назначения в собственность членов товарищества Законом № 217-ФЗ не предусмотрена.

33. «1. В каком порядке на сегодняшний день можно зарегистрировать ранее возникшее право на земельный участок в случае, когда утеряны правоустанавливающие документы и получить их дубликат невозможно, так как документ был выдан в единственном экземпляре? Ранее такое право возможно было зарегистрировать только по решению суда. Будут ли изменения в правоприменительной практике?»

2. Собственник земельного участка отказывается осуществлять уточнение границ земельного участка, координаты которого были внесены в ЕГРН неверно, так как это влечет финансовые траты. Каким образом можно осуществить уточнение границ данного земельного участка в отношении третьих лиц, права которых нарушены?»

34. «В числе вопросов предлагаем обсудить вопрос, касающийся возможности предоставления (перераспределения) земель общего пользования тем членам садоводческих товариществ, которые имеют в собственности земельные участки, смежные с землями, и которые обрабатывают эти земли (часть) за границами принадлежащего им участка, с учетом соблюдения требований Федерального закона 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».