

**ПОРЯДОК ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ГРАЖДАНАМ УЧАСТКОВ ДЛЯ
ВЕДЕНИЯ САДОВОДСТВА ИЗ ЗЕМЕЛЬ, НАХОДЯЩИХСЯ В
ГОСУДАРСТВЕННОЙ ИЛИ МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ**

Иванова О. И.

Красноярский государственный аграрный университет, Красноярск, Россия

Обеспечение граждан садовыми земельными участками – обязанность органов местного самоуправления ими же осуществляется регистрация и учет заявлений от желающих получить такие участки.

Ключевые слова: государственная собственность, муниципальная собственность, садоводческое некоммерческое товарищество, товарищества собственников недвижимости, учредители.

**THE ORDER OF GRANTING LAND PLOTS FOR GARDENING TO CITIZENS
FROM THE LAND BEING IN STATE OR MUNICIPAL OWNERSHIP**

Ivanova O. I.

Krasnoyarsk state agrarian university, Krasnoyarsk, Russia

Provision of the citizens with garden land plots is the responsibility of the local authorities; they also register and consider the applications from people who want to get such plots.

Key words: state ownership, municipal ownership, gardening non-commercial partnership, partnerships of property owners, founders.

Правовое регулирование отношений, связанных с ведением гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд, осуществляется в соответствии с Федеральными законами, а также нормативными правовыми актами Российской Федерации, нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации и нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

Согласно Федеральному закону «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» от 29.07.2017 № 217-ФЗ-, садовым земельным участком является земельный участок, предназначенный для отдыха граждан и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур с правом размещения садовых домов, жилых домов, хозяйственных построек и гаражей [3].

Предельный размер земельного участка, который находится в государственной или муниципальной собственности и может быть предоставлен в безвозмездное пользование садоводческому некоммерческому объединению, не может превышать площадь, рассчитанную как сумма площади

садовых земельных участков и площади земельных участков, подлежащих отнесению к имуществу общего пользования.

В целях определения предельного размера земельного участка, который находится в государственной или муниципальной собственности и может быть предоставлен в безвозмездное пользование садоводческому некоммерческому объединению, площадь садовых земельных участков, которые будут образованы для предоставления членам садоводческого некоммерческого объединения, определяется как произведение количества членов указанного объединения и установленного предельного максимального размера таких земельных участков. Площадь земельных участков, подлежащих отнесению к имуществу общего пользования, определяется в размере двадцати пяти процентов площади садовых земельных участков.

Согласно 217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» [3] предельные параметры разрешенного строительства зданий и сооружений, строительство которых осуществляется на садовых земельных участках, определяются градостроительными регламентами. Строительство зданий и сооружений на садовых земельных участках допускается только в случае, если такие земельные участки включены в предусмотренные правилами землепользования и застройки территориальные зоны, применительно к которым утверждены градостроительные регламенты, устанавливающие предельные параметры такого строительства.

В границы территории садоводства при подготовке документации по планировке территории для товарищества, созданного в соответствии с действующим законодательством, включаются земельные участки, удовлетворяющие одновременно следующим требованиям:

- находятся в собственности учредителей товарищества;
- составляют единый, неразрывный элемент планировочной структуры или совокупность элементов планировочной структуры, расположенных на территории одного муниципального образования.

Садовый земельный участок может быть включен в границы только одной территории садоводства. Садовые земельные участки могут быть образованы из земель населенных пунктов или из земель сельскохозяйственного назначения. Установление границ территории садоводства не является самостоятельным основанием для придания такой территории статуса населенного пункта. Включение территорий садоводства в границы населенного пункта осуществляется в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Собственники садовых земельных участков, а также граждане, желающие приобрести такие участки в соответствии с земельным законодательством, могут создавать садоводческие некоммерческие товарищества. Собственники садовых земельных участков, расположенных в границах территории садоводства, вправе создать лишь одно садоводческое некоммерческое товарищество для управления имуществом общего пользования, расположенным в границах данной территории садоводства.

Садоводческие некоммерческие товарищества (СНТ) - организация имеющая статус юридического лица, объединяющая членов садоводства для совместного управления хозяйством, решения проблем землепользования и благоустройства. С 1 сентября 2014 года новые садоводческие некоммерческие товарищества (СНТ) должны создаваться в форме товарищества собственников недвижимости (ТСН).

Садоводческое некоммерческое товарищество является видом товарищества собственников недвижимости. Статья 8 Федерального закона от 15.04.1998 № 66-ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан»[2] устанавливает, что граждане вправе вести садоводство, огородничество или дачное хозяйство в индивидуальном порядке.

Граждане, ведущие садоводство в индивидуальном порядке на территории садоводческого некоммерческого объединения, вправе пользоваться объектами инфраструктуры и другим имуществом общего пользования садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения за плату на условиях договоров, заключенных с таким объединением в письменной форме в порядке, определенном общим собранием членов садоводческого некоммерческого объединения.

Граждане, осуществляющие ведение садоводства 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 [2].

В соответствии с 66-ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан», все граждане, которые являются членами ТСН, могут оформить в собственность участки, на которые у них есть права владения или бессрочного пользования. Причем в большинстве случаев процедура приватизации недвижимости будет бесплатной. Стоит учесть, что для ее проведения в законе установлен предельный срок — 31.12.2020 года.

На данный момент в законодательстве предусмотрено две основные ситуации, когда могут быть оформлены права собственности на земельный участок, предназначенный для ведения садоводства. Они включают в себя такие варианты:

1) Гражданин является членом конкретного ТСН, которому и принадлежит участок. В этом случае ему необходимо обращаться, прежде всего, к председателю данного товарищества с просьбой о выделении земли. Дальнейшая процедура будет происходить в соответствии с Земельным кодексом РФ. При этом к земле будут предъявляться определенные требования.

Обычно в таком случае гражданин владеет участком на праве бессрочного или пожизненного пользования. Поэтому он может приватизировать его по упрощенной схеме, предусмотренной законодательством РФ.

2) Гражданин не является членом товарищества и хочет получить землю в индивидуальном порядке. В этом случае процедура происходит по общим правилам, которые предусмотрены ЗК РФ — путем обращения с заявлением в соответствующий государственный орган. Чаще всего при этом претенденту также придется пройти процедуру торгов.

Обеспечение граждан садовыми земельными участками является обязанностью органов местного самоуправления по месту жительства граждан.

Регистрация и учет заявлений граждан, нуждающихся в получении садовых земельных участков, ведутся органами местного самоуправления отдельно. Очередность предоставления садовых земельных участков определяется на основании регистрации соответствующих заявлений.

Граждане, имеющие в соответствии с законодательством Российской Федерации или законодательством субъектов Российской Федерации преимущественное право на получение садовых земельных участков, включаются в отдельный список. Списки граждан, подавших заявление о предоставлении садового земельного участка, и изменения в указанных списках утверждаются органом местного самоуправления и доводятся до сведения заинтересованных граждан.

Орган местного самоуправления на основании утвержденного списка граждан, подавших заявление о предоставлении садового земельного участка, определяет потребности в садовых земельных участках. Расчет производится исходя из установленных норм предоставления земельных участков с учетом необходимости размещения имущества общего пользования.

В некоторых случаях претенденту на земельный участок могут отказать в его получении, однако основания для этого должны быть весомыми. К основным из них, можно отнести такие факторы:

1) Слишком большая площадь земли. В законодательстве установлено определенное ограничение на максимальный размер участка, который может быть предоставлен одному гражданину или одной семье. Если выбранный для получения участок превышает эту величину (отдельно или с учетом уже имеющейся у него земли), то в его обращении ему будет отказано. Стоит учесть, что конкретная величина такой предельной площади устанавливается законодательными актами отдельного субъекта РФ и поэтому в разных областях может отличаться.

2) Нарушение границ населенного пункта или муниципального образования. Выделенный или образованный в результате присоединения участок не должен выходить за пределы того населенного пункта, в котором зарегистрировано соответствующее ТСН.

3) Отсутствие постановки на кадастровый учет. Данное требование является общим для всех участков, которые предоставляются в аренду или продаются, вне зависимости от формы их собственности. Объект недвижимости при этом должен обязательно состоять на кадастровом учете и иметь соответствующий номер. Для этого также должна быть проведена процедура межевания, при помощи которой точно устанавливаются границы конкретного участка.

4) Наличие нарушений в деятельности самого ТСН. Например, это может быть задолженность товарищества как юридического лица перед местным или федеральным бюджетом, нарушение им правил пожарной или санитарной безопасности и т. п. [1].

Литература

1. Балашова С.А. Организация садоводства / Учебное пособие. - М.: Изд-во РГАЗУ, 2012. - 165 с.

2. Федеральный закон «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» от 15.04.1998 № 66-ФЗ (в ред. 03.07.2016) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс».

3. Федеральный закон «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» от 29.07.2017 № 217-ФЗ // Справочно-правовая система «Консультант Плюс».