

О ведении гражданами садоводства и огородничества с 1 января 2019

Доклад подготовлен
филиалом ФГБУ «ФКП Росреестра» по
Краснодарскому краю

25.05.2018

1 января 2019 года

Вступит в силу

Федеральный закон от 29.07.2017 № 217-ФЗ

**«О ведении гражданами садоводства и
огородничества для собственных нужд и о
внесении изменений в отдельные
законодательные акты РФ»**

Утратит силу

Федеральный закон от 15.04.1998 № 66-ФЗ

**«О садоводческих, огороднических и
дачных некоммерческих объединениях
граждан»**

Основные понятия

садовый земельный участок

По новому закону:
для отдыха,
для выращивания
сельхоз. культур,
с правом размещения
садовых домов,
жилых домов,
хоз. построек,
гаражей

По старому закону:
для отдыха,
для выращивания
сельхоз. культур,
с правом возведения
жилого строения без
права регистрации
проживания в нем,
хоз. строений и
сооружений

Основные понятия

огородный земельный участок

По новому закону:
для отдыха,
для выращивания
сельхоз. культур,
с правом размещения
хоз. построек, не
являющихся ОН,
предназначенных для
хранения инвентаря и
урожаея

По старому закону:
для выращивания
сельхоз. культур,
с правом или без права
возведения
некапитального жилого
строения,
хоз. строений и
сооружений в
зависимости от РИ ЗУ

Основные понятия

садовый дом

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

Основные понятия

хозяйственные постройки

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

Основные понятия

имущество общего пользования

По новому закону:

ОКС и ЗУ общего

назначения

(для прохода, проезда,
электро/газо/тепло/водо-
снабжения,
водоотведения, охраны,
сбора отходов и т.п),

движимые вещи

По старому закону:

имущество (в т.ч. ЗУ)
(для прохода, проезда,
электро/газо/тепло/водо-
снабжения,
водоотведения, охраны,
организации отдыха и т.
п)

Основные понятия

ЗУ общего назначения

ЗУ, являющиеся имуществом общего пользования, предусмотренные документацией по планировке территории,
предназначенные для:

□ Общего использования правообладателями садовых и огородных ЗУ, расположенных в границах территории садоводств/огородничества,

□ Размещения другого имущества общего пользования

Основные понятия

**территория садоводства или
огородничества**

территория,
границы которой утверждены
документацией по планировке территории

Ведение садоводства, огородничества

Собственниками
садовых,
огородных ЗУ и
гражданами,
желающими их
приобрести,
создавшими
одно СНТ/ОНТ
(товарищество
собственников
недвижимости)

Правообладател
ями садовых,
огородных ЗУ, не
являющимися
членами
СНТ/ОНТ
при соблюдении
некоторых
условий

Гражданами
без создания
СНТ/ОНТ

Общее собрание членов СНТ,ОНТ

- 1) принятие решения о приобретении товариществом ЗУ, находящихся в государственной или муниципальной собственности**
- 2) принятие решения о строительстве, реконструкции, приобретении имущества общего пользования, в том числе ЗУ общего назначения, и о порядке его использования**

Общее собрание членов СНТ,ОНТ

3) принятие решения о передаче недвижимого имущества общего пользования в общую долевую собственность собственников ЗУ, расположенных в границах территории садоводства или огородничества, в государственную собственность субъекта РФ или в собственность муниципального образования

Общее собрание членов СНТ,ОНТ

- 4) одобрение проекта планировки территории или проекта межевания территории**
- 5) распределение образованных на основании утвержденной документации по планировке территории ЗУ между членами товарищества с указанием условных номеров ЗУ для их последующего предоставления**

Председатель СНТ,ОНТ

- 1) председательствует на общем собрании членов товарищества и подписывает протокол общего собрания**
- 2) подписывает документы товарищества, в т. ч. одобренные решением общего собрания**
- 3) заключает сделки, в т.ч. на основании решений общего собрания**
- 4) осуществляет представительство от имени товарищества в ОГВ, ОМСУ**

Документация по планировке территории

В целях установления границ

- территории садоводства или огородничества
 - ЗУ (включая ЗУ общего назначения)
- зон планируемого размещения ОКС (включая имущество общего пользования)

осуществляется подготовка документации по планировке территории,

которая до утверждения

должна быть одобрена решением общего собрания

Документация по планировке территории

Установление границ огородных ЗУ,
образование огородных ЗУ
(включая ЗУ общего назначения)
в границах территории огородничества
осуществляются в соответствии с
утвержденным
проектом межевания территории

Документация по планировке территории

В границы территории включаются ЗУ:

- 1) находятся в собственности учредителей
- 2) составляют единый, неразрывный элемент планировочной структуры или совокупность элементов на территории одного МО
- 3) находятся в гос/мун. собственности, площадью 20%-25% площади всех садовых или огородных ЗУ (в качестве ЗУ общего назначения)

Документация по планировке территории

В границы территории не включаются ЗУ:

- 1) принадлежащие лицам, не являющимся учредителями товарищества
- 2) ЗУ и территории общего пользования

Документация по планировке территории

**Не может быть ограничен/прекращен
свободный доступ
к территориям или ЗУ общего пользования,
с иных ЗУ расположенных за пределами границ
территории садоводства/огородничества**

Документация по планировке территории

- 1) садовые/огородные ЗУ могут быть образованы из земель населенных пунктов или из земель с/х назначения (для садоводства- кроме с/х угодий) и включены в границы одной территории садоводства/огородничества**
- 2) установление границ территории садоводства или огородничества не является автоматическим включением территории в границы населенного пункта**

Документация по планировке территории

Распределение ЗУ между членами товарищества осуществляется на основании решения общего собрания членов товарищества согласно реестру членов товарищества.

Условные номера ЗУ указываются в реестре членов товарищества и проекте межевания территории

Строительство на садовых ЗУ

Строительство ОКС на садовых ЗУ
допускается
только в случае, если такие ЗУ включены в
предусмотренные ПЗЗ территориальные
зоны,
применительно к которым утверждены
градостроительные регламенты,
устанавливающие предельные параметры
такого строительства

Строительство на садовых ЗУ

Строительство
гаража,
садового дома,
хозяйственных построек
на садовом ЗУ возможно
без получения разрешения на строительство.

Для строительства жилого дома на садовом ЗУ
требуется получение разрешения на
строительство

Строительство на садовых ЗУ

**Садовый дом признается жилым домом,
жилой дом признается садовым домом
в порядке, предусмотренном Правительством**

Имущество общего пользования

**Образование ЗУ общего назначения
осуществляется в соответствии с
утвержденным проектом межевания
территории**

Имущество общего пользования

ЗУ общего назначения,
находящийся в гос/мун. собственности в
границах территории садоводства или
огородничества,
подлежит предоставлению
в общую долевую собственность
лиц, являющихся собственниками ЗУ,
расположенных в границах территории
садоводства или огородничества,
пропорционально площади этих ЗУ

Имущество общего пользования

**Имущество общего пользования
может принадлежать товариществу на праве
собственности и ином праве.**

**Имущество общего пользования
созданное, приобретенное после 01.01.2019,
принадлежит**

на праве общей долевой собственности

**лицам, являющимся собственниками ЗУ,
расположенных в границах территории
садоводства или огородничества,
пропорционально площади этих ЗУ**

Имущество общего пользования

**По решению общего собрания
недвижимое имущество общего пользования,
принадлежащее товариществу на праве
собственности,
может быть передано безвозмездно в общую
долевую собственность
собственникам садовых/огородных ЗУ, при
условии, что все выразили согласие на
приобретение доли (не является дарением).**

**Вопрос должен быть вынесен на рассмотрение
общего собрания до 01.01.2024**

Имущество общего пользования

Доля в праве общей собственности на имущество общего пользования следует судьбе права собственности на садовый/огородный ЗУ.

При переходе права собственности на садовый/огородный ЗУ доля в праве общей собственности на имущество общего пользования нового собственника равна доле в праве предыдущего собственника

Имущество общего пользования

**В отношении доли
в праве общей собственности на имущество
общего пользования
собственник садового/огородного ЗУ
не вправе:**

Посуществлять выдел в натуре своей доли

**Потчуждать/передавать свою долю отдельно от
права собственности на ЗУ**

Имущество общего пользования

По заявлению СНТ/ОНТ или участников общей долевой собственности

ОГВ и ОМС вправе безвозмездно приобретать в собственность имущество общего пользования (автодороги, объекты электросетевого хозяйства, водоснабжения, связи и другие объекты)

при одновременном соблюдении условий:

- 1) решение о передаче имущества принято общим собранием
- 2) в соответствии с законом имущество может находиться в гос/мун. собственности
- 3) получено согласие на передачу от собственников ЗУ, которым имущество принадлежит на праве общей долевой собственности

Имущество общего пользования

До 01.01.2024 подготовка технического плана
здания/сооружения, относящегося к имуществу
общего пользования и созданного до
30.12.2004,

осуществляется на основании:

- декларации, составленной и заверенной председателем СНТ
- правоустанавливающего документа на ЗУ общего назначения

Переходные положения

Виды РИ ЗУ:

□ садовый ЗУ

□ для садоводства

□ для ведения садоводства

□ дачный ЗУ

□ для ведения дачного хозяйства

□ для дачного строительства

содержащиеся в ЕГРН или в иных документах,
являются садовыми ЗУ

Переходные положения

Виды РИ ЗУ:

Погородный ЗУ

Пдля огородничества

Пдля ведения огородничества

содержащиеся в ЕГРН или в иных документах,
являются огородными ЗУ

Переходные положения

Здания на садовых ЗУ, учтенные в ЕГРН до
01.01.2019 с назначением

□ жилое

□ жилое строение

признаются жилыми домами.

Замена ранее выданных документов или
внесение изменений в ЕГРН не требуется, но
может осуществляться по желанию их
правообладателей

Переходные положения

Здания на садовых ЗУ, учтенные в ЕГРН до
01.01.2019 с назначением

Нежилое (не являющиеся хоз. постройками и
гаражами)

признаются садовыми домами.

Замена ранее выданных документов или
внесение изменений в ЕГРН не требуется, но
может осуществляться по желанию их
правообладателей

Переходные положения

Зарегистрированное до 01.01.2019 право
собственности граждан на
хоз. строения и сооружения на огородном ЗУ,
которые не являются самовольными
постройками,
сохраняется

Благодарю за внимание

филиал ФГБУ «ФКП Росреестра»
по Краснодарскому краю