



**МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
(МИНЭКОНОМРАЗВИТИЯ РОССИИ)**

**ЗАМЕСТИТЕЛЬ МИНИСТРА –
РУКОВОДИТЕЛЬ ФЕДЕРАЛЬНОЙ
СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА
И КАРТОГРАФИИ**

ул. 1-я Тверская-Ямская, д. 1,3, Москва,

ГСП-3, А-47, 125993

Тел. (495) 694-03-53, Факс (499) 251-69-65

E-mail: mineconom@economy.gov.ru

<http://www.economy.gov.ru>

23.01.2019 № 16240-ВА/А23и

На № _____ от _____

Председателю президиума
межрегиональной общественной
организации садоводов
«Южный сад»

Т.А. Поливановой

ул. Заводская, д. 16, офис 6, г. Таганрог,
Ростовская область, 6347900

О ведении гражданами садоводства
или огородничества для собственных нужд
На письмо от 30 ноября 2018 г. № 121

Уважаемая Татьяна Анатольевна!

Минэкономразвития России рассмотрело Ваше обращение по вопросу ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд 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), вступившим в силу с 1 января 2019 г., и в рамках установленной компетенции сообщает.

Законом № 217-ФЗ сокращается количество организационно-правовых форм некоммерческих организаций в указанной сфере, уточняются понятия «садовый земельный участок» и «огородный земельный участок», конкретизируются права и обязанности членов садоводческого или огороднического некоммерческого товарищества (далее – товарищество), предусматриваются общие принципы расчета взносов, уплачиваемых членами товарищества.

Законом № 217-ФЗ уточняется порядок организации и работы органов товарищества, устанавливается перечень прав и обязанностей органов товарищества,

а также порядок принятия органами товарищества решений, направленных на реализацию уставных задач товарищества.

Также предусмотрено введение нового подхода к взаимодействию товарищества и граждан, желающих вести садоводство или огородничество в индивидуальном порядке на земельных участках, расположенных в границах территории ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд (далее – территория садоводства или огородничества).

В рамках норм Закона № 217-ФЗ уточняются особенности образования земельных участков, расположенных в границах территории садоводства или огородничества, особенности строительства объектов капитального строительства на таких земельных участках.

Законом № 217-ФЗ усовершенствованы правовые отношения, связанные с оборотом имущества общего пользования, согласно которым имущество общего пользования, приобретенное после вступления Закона № 217-ФЗ в силу, переходит в общую долевую собственность собственников земельных участков, расположенных в границах территории садоводства или огородничества. Также Закон № 217-ФЗ гарантирует правообладателям земельных участков, расположенных в границах территории садоводства или огородничества, право использовать земельные участки общего назначения для прохода и проезда к своим земельным участкам свободно и без взимания платы. Никто не вправе ограничивать доступ правообладателей земельных участков, расположенных в границах территории садоводства или огородничества, к таким земельным участкам.

Таким образом, положения Закона № 217-ФЗ направлены на создание благоприятных условий для ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд, а также на развитие сферы садоводства и огородничества в Российской Федерации в целом.

По вопросу размещения жилых домов на садовых земельных участках, образованных из земель сельскохозяйственного назначения, в рамках Закона № 217-ФЗ сообщаем.

Согласно статье 42 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – Земельный кодекс) собственники земельных участков и лица, не являющиеся собственниками земельных участков, обязаны использовать земельные участки в соответствии с их целевым назначением способами, которые не должны наносить вред окружающей среде,

в том числе земле как природному объекту, а также соблюдать при использовании земельных участков требования градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов.

В соответствии с частью 1 статьи 3 и частью 2 статьи 23 Закона № 217-ФЗ на садовых земельных участках разрешено строительство объектов капитального строительства, в частности жилых домов, 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.

Утверждение и внесение изменений в правила землепользования и застройки, в том числе в градостроительные регламенты соответствующих территориальных зон, осуществляются по решению уполномоченного органа местного самоуправления в порядке, установленном статьями 31, 32, 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – Градостроительный кодекс), в том числе на основании предложений физических или юридических лиц в инициативном порядке либо в случаях, если в результате применения правил землепользования и застройки земельные участки и объекты капитального строительства не используются эффективно, причиняется вред их правообладателям, снижается стоимость земельных участков и объектов капитального строительства, не реализуются права и законные интересы граждан и их объединений.

По вопросам особенностей технологического присоединения энергопринимающих устройств, принадлежащих правообладателям объектов недвижимости, расположенных в границах территории садоводства или огородничества, а также энергоснабжения территории садоводства или огородничества, в том числе установления тарифов (цен) на электрическую энергию, сообщаем, что отношения в сфере электроэнергетики не регулируются положениями Закона № 217-ФЗ.

В соответствии с Положением о Министерстве энергетики Российской Федерации, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 28 мая 2008 г. № 400, федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере топливно-энергетического комплекса, в том числе по вопросам электроэнергетики, является Минэнерго России.

По вопросу приватизации земельных участков общего назначения, расположенных в границах территории садоводства или огородничества, сообщаем.

Частью 12 статьи 1 Градостроительного кодекса установлено понятие «территория общего пользования», согласно которому к территории общего пользования относятся площади, улицы, проезды, набережные, береговые полосы водных объектов общего пользования, скверы, бульвары, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц.

Существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования обозначаются красными линиями (часть 11 статьи 1 Градостроительного кодекса).

Согласно пункту 12 статьи 85 Земельного кодекса территории общего пользования и земельные участки общего пользования, занятые площадями, улицами, проездами, автомобильными дорогами, набережными, скверами, бульварами, водными объектами, пляжами и другими объектами, не подлежат приватизации.

Между тем пунктом 6 статьи 3 Закона № 217-ФЗ установлено понятие «земельный участок общего назначения», согласно которому к земельному участку общего назначения относится земельный участок, являющийся имуществом общего пользования, предусмотренный утвержденной документацией по планировке территории и предназначенный для общего использования правообладателями земельных участков, расположенных в границах территории садоводства или огородничества, и (или) предназначенный для размещения другого имущества общего пользования.

При этом в соответствии со статьями 24 и 25 Закона № 217-ФЗ земельный участок общего назначения, расположенный в границах территории садоводства или огородничества, принадлежит на праве общей долевой собственности гражданам, являющимся собственниками земельных участков, расположенных в границах территории садоводства или огородничества, пропорционально площади этих участков либо может принадлежать на праве собственности товариществу (в случае, если такое товарищество создано до введения в действие Закона № 217-ФЗ).

Таким образом, согласно нормам действующего законодательства разграничены понятия «территория общего пользования» и «земельные участки общего назначения», являющиеся имуществом общего пользования и используемые для удовлетворения потребностей граждан, ведущих садоводство или огородничество.

Дополнительно считаем необходимым отметить, что согласно пункту 7 плана мониторинга правоприменения в Российской Федерации на 2019 год, утвержденного распоряжением Правительства Российской Федерации от 29 августа 2018 г. № 1805-р, на 2019 год запланировано проведение мониторинга правоприменения Закона № 217-ФЗ.

Минэкономразвития России выражает готовность рассмотреть конкретные предложения, оформленные в виде проекта федерального закона о внесении изменений в Закон № 217-ФЗ, положения которого направлены на решение описанных в Вашем обращении проблем.



В.В. Абрамченко