



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

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

27.11.2018 № РЗВ-6359

На № _____ от _____

Представителям рабочей группы по
подготовке Резолюции III Всероссийского
Объединенного Форума Профсоюза
садоводов России, Региональных Союзов,
Советов, Ассоциаций садоводческих,
огороднических и дачных некоммерческих
объединений России

Гладчуку В.Я.

Голосовой Л.Д.

143909, Московская обл., г. Балашиха,
мкр. Купава, ул. Крылова, д. 4

ludmilagoloseva@me.com
ufedosoys@yandex.ru

Уважаемый Валерий Яковлевич!

Уважаемая Людмила Даниловна!

Департамент недвижимости Минэкономразвития России рассмотрел Резолюцию III Всероссийского Объединенного Форума Профсоюза садоводов России, Региональных Союзов, Советов, Ассоциаций садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений России (далее – Резолюция), направленную письмами Комитета Совета Федерации по аграрно-продовольственной политике и природопользованию от 6 ноября 2018 г. № 3.7-25/2771 и Минсельхоза России от 29 октября 2018 г. № ИЛ-19-19/12165, по вопросу применения 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), вступающего в силу с 1 января 2019 года, и в рамках установленной компетенции сообщает.

По вопросу № 1.

По вопросу о форме проведения общих собраний членов садоводческого или огороднического некоммерческого товарищества (далее – товарищество), в частности с участием уполномоченных лиц, а также о форме принятия решений общего собрания членов товарищества сообщаем.

В соответствии со статьей 16 Закона № 217-ФЗ высшим органом товарищества является общее собрание членов товарищества, которое уполномочено на принятие решений по перечню вопросов, предусмотренных статьей 17 Закона № 217-ФЗ, в форме очного, очно-заочного или заочного голосования. При этом общее собрание членов товарищества правомочно, если на указанном собрании присутствует более чем пятьдесят процентов членов товарищества или их представителей.

Вышеназванные нормы Закона № 217-ФЗ предусмотрены с учетом действующих норм гражданского законодательства.

В частности, Федеральным законом от 7 мая 2013 г. № 100-ФЗ «О внесении изменений в подразделы 4 и 5 раздела I части первой и статью 1153 части третьей Гражданского кодекса Российской Федерации» в Гражданский кодекс Российской Федерации (далее – ГК РФ) введена глава 9.1, устанавливающая правила принятия решений собраний, согласно которым решение собрания считается принятым, если за него проголосовало большинство участников собрания и при этом в собрании участвовало не менее пятидесяти процентов от общего числа участников соответствующего гражданско-правового сообщества. Решение собрания может приниматься посредством очного, заочного голосования.

Кроме того, главой 9.1 ГК РФ не установлена такая правовая категория, как «форма проведения собрания». В связи с этим в Законе № 217-ФЗ не предусмотрена возможность проведения общего собрания в форме собрания уполномоченных. Также возможность проведения общего собрания в форме собрания уполномоченных может приводить к злоупотреблениям прав и нарушению законных интересов членов товарищества, на что ранее обращалось внимание членами товарищества в обращениях в Минэкономразвития России.

Вместе с этим обращаем внимание, что Закон № 217-ФЗ **не ограничивает возможность участия члена товарищества в общем собрании членов товарищества через своего представителя на основании доверенности** в соответствии с положениями гражданского законодательства.

По вопросу № 2.

Статьей 12 Закона № 217-ФЗ предусмотрены основания и условия вступления в члены товарищества, согласно которым в члены товарищества могут быть приняты собственники или правообладатели садовых и огородных земельных участков, расположенных в границах территории ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд (далее – территория садоводства или огородничества).

При этом в соответствии с частью 11 статьи 12 Закона № 217-ФЗ правообладатели садовых или огородных земельных участков вправе вступить в члены товарищества

в случае, если садовые или огородные земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности и расположенные в границах территории садоводства или огородничества, принадлежат таким гражданам на праве пожизненного наследуемого владения или постоянного (бессрочного) пользования либо эти земельные участки предоставлены им в аренду. При этом для приобретения такими гражданами членства в товариществе принятие каких-либо решений органов государственной власти или органов местного самоуправления не требуется.

При этом следует отметить, что действующий Федеральный закон от 15 апреля 1998 г. № 66-ФЗ «О садоводческих и дачных некоммерческих объединениях граждан» (далее – Закон № 66-ФЗ) также предусматривает возможность членства в товариществе при наличии прав на земельный участок.

Вместе с этим обращаем внимание, что в силу положений части 29 статьи 54 Закона № 217-ФЗ **членство** всех без исключения лиц, являющихся членами некоммерческих организаций, созданных гражданами для ведения садоводства, огородничества или дачного хозяйства до вступления в силу Закона № 217-ФЗ, **сохраняется независимо от наличия прав на земельные участки и вида таких прав.**

Дополнительно следует отметить, что Закон № 217-ФЗ не определяет основания для возникновения таких прав, а также не связывает членство в товариществе с фактом государственной регистрации прав на земельный участок.

При этом согласно статье 69 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 218-ФЗ) права на объекты недвижимости, в том числе на земельные участки, возникшие до дня вступления в силу Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее – Закон № 122-ФЗ), признаются юридически действительными при отсутствии их государственной регистрации в Едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН). Государственная регистрация таких прав в ЕГРН проводится по желанию их обладателей.

Согласно статье 49 Закона № 218-ФЗ государственная регистрация права собственности гражданина на земельный участок, предоставленный до дня введения в действие Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) для ведения личного подсобного, дачного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуального гаражного или индивидуального жилищного строительства на праве собственности, пожизненного наследуемого владения или постоянного (бессрочного) пользования либо если в акте, свидетельстве или другом документе, устанавливающих или удостоверяющих право гражданина на указанный земельный участок, не указано право, на котором предоставлен

указанный земельный участок, или невозможно определить вид этого права, осуществляется на основании следующих документов:

1) акт о предоставлении такому гражданину указанного земельного участка, изданный органом государственной власти или органом местного самоуправления в пределах его компетенции и в порядке, которые установлены законодательством, действовавшим в месте издания данного акта на момент его издания;

2) акт (свидетельство) о праве такого гражданина на указанный земельный участок, выданный уполномоченным органом государственной власти в порядке, установленном законодательством, действовавшим в месте издания данного акта на момент его издания;

3) выдаваемая органом местного самоуправления выписка из похозяйственной книги о наличии у такого гражданина права на указанный земельный участок (в случае, если этот земельный участок предоставлен для ведения личного подсобного хозяйства);

4) иной документ, устанавливающий или удостоверяющий право такого гражданина на указанный земельный участок.

Также сообщаем, что «образовывать товарищества» в соответствии с Законом № 217-ФЗ для товариществ, созданных и действующих до вступления в силу Закона № 217-ФЗ, как указано в пункте 2 Резолюции, не требуется.

По вопросу № 3.

Согласно статье 214 ГК РФ земля и другие природные ресурсы, не находящиеся в собственности граждан, юридических лиц либо муниципальных образований, являются государственной собственностью.

Таким образом, в случае если земельный участок не предоставлен на праве собственности гражданину или иному лицу, такой участок находится в государственной или муниципальной собственности.

Право пожизненного наследуемого владения, постоянного (бессрочного) пользования не являются в соответствии с гражданским законодательством правом собственности.

Вместе с тем согласно пункту 9.1 статьи 3 Федерального закона от 25 октября 2001 г. № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» (далее – Закон № 137-ФЗ), если земельный участок предоставлен до дня введения в действие ЗК РФ для ведения личного подсобного, дачного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуального гаражного или индивидуального жилищного строительства на праве пожизненного наследуемого владения или постоянного (бессрочного) пользования, гражданин, обладающий таким земельным участком на таком праве, вправе зарегистрировать право собственности на такой земельный участок, за исключением

случаев, если в соответствии с федеральным законом такой земельный участок не может предоставляться в частную собственность.

Право собственности на такой земельный участок может быть зарегистрировано, как указывалось выше, в соответствии со статьей 49 Закона № 218-ФЗ и **сроком не ограничивается.**

В свою очередь, Закон № 217-ФЗ не предусматривает каких-либо положений, позволяющих осуществлять изъятие земельных участков у граждан.

Также в пункте 3 Резолюции приведены ссылки на положения Закона № 66-ФЗ и Закона № 122-ФЗ, которые признаны утратившими силу с 1 марта 2015 года и с 1 января 2017 г. соответственно, до вступления в силу Закона № 217-ФЗ.

По вопросу № 4.

В соответствии с основами гражданского законодательства, закрепленными в главе 1 ГК РФ нормы гражданского права, содержащиеся в других законах, не могут противоречить ГК РФ.

В связи с этим с учетом статей 65.3 и 123.14 ГК РФ **высшим органом управления в товариществе является общее собрание членов товарищества,** а не председатель товарищества или правление.

Вместе с тем в целях эффективного управления товариществом Законом № 217-ФЗ с учетом положений гражданского законодательства предусмотрено наличие таких органов товарищества как правление товарищества и председатель товарищества.

Правление товарищества и его председатель подотчетны общему собранию членов товариществ и осуществляют полномочия, исключительно связанные с реализацией принимаемых общим собранием членов товарищества решений.

Разграничение полномочий между общим собранием членов товарищества, правлением товарищества и председателем товарищества предусмотрено в соответствии со статьями 17, 18, 19 Закона № 217-ФЗ.

При этом вопросы, отнесенные ГК РФ и другими законами (например, статьей 17 Закона № 217-ФЗ) к исключительной компетенции высшего органа товарищества (общее собрание членов товарищества), не могут быть переданы им для решения другим органам товарищества, если иное не предусмотрено ГК РФ или другим законом.

Кроме того, важно отметить, что избрание членов исполнительных органов товарищества, досрочное прекращение их полномочий, а также определение условий, на которых осуществляется оплата их труда относится к исключительной компетенции общего собрания членов товарищества.

Обращаем внимание, что общее собрание членов товарищества вправе выбрать любого председательствующего из числа присутствующих (пункт 20 части 1 статьи 17 Закона № 217-ФЗ). Законом № 217-ФЗ не предусмотрено обязательное наличие секретаря общего собрания членов товарищества в связи с отсутствием возможности применения каких-либо мер воздействия в случае ненадлежащего исполнения им своих обязанностей и в целях повышения ответственности председательствующего.

Учитывая изложенное, действия исполнительных органов товарищества контролируются высшим органом товарищества и могут быть обжалованы в судебном порядке.

По вопросу № 5.

В настоящее время существует правовая неопределенность в статусе жилого строения, возведение которого на садовом участке предусмотрено Законом № 66-ФЗ. Связанно это в первую очередь с отсутствием в законодательстве таких понятий как «жилое строение», «строение».

При разрешении указанной правовой неопределенности необходимо учитывать постановления Конституционного Суда Российской Федерации, признавшие не соответствующими Конституции Российской Федерации положения Закона № 66-ФЗ, исключающие возможность регистрации граждан по месту жительства в принадлежащих им на праве собственности жилых строениях, которые пригодны для постоянного проживания и расположены на садовых земельных участках.

С учетом видов жилых помещений, определенных статьей 16 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ), а также возможных видов назначений зданий, установленных Законом № 218-ФЗ, частью 9 статьи 54 Закона № 217-ФЗ, предусмотрено, что расположенные на садовых земельных участках здания, сведения о которых внесены в ЕГРН до дня вступления в силу Закона № 217-ФЗ с назначением «жилое», «жилое строение», признаются жилыми домами.

Таким образом, **при определении статуса объекта недвижимости, расположенного на садовом земельном участке, учитывается назначение такого здания, внесенное в ЕГРН на основании заявления правообладателя такого объекта.** При этом наименование такого объекта недвижимости не учитывается.

Таким образом, Закон № 217-ФЗ не предусматривает каких-либо переименований или изменения назначения объектов недвижимого имущества, а лишь в случаях, установленных частями 9 и 11 статьи 54 Закона № 217-ФЗ, определяет вид жилого помещения, к которому относится объект недвижимого имущества, расположенного на садовом земельном участке, на основании сведений о нем, внесенных в ЕГРН до вступления в силу Закона № 217-ФЗ.

Между тем, в целях защиты законных прав граждан переходными положениями Закона № 217-ФЗ установлено, что, в случае, если расположенные на садовых земельных участках здания, строения, сведения о которых внесены в ЕГРН до дня вступления в силу Закона № 217-ФЗ с назначением «жилое», «жилое строение», принадлежат гражданам, которые на день вступления в силу Закона № 217-ФЗ состоят на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях, признание данных зданий жилыми домами в соответствии с частью 9 статьи 54 Закона № 217-ФЗ не является основанием для включения их общей площади при определении уровня обеспеченности общей площадью жилого помещения в суммарную общую площадь жилых помещений, занимаемых гражданином и (или) членами его семьи по договорам социального найма, договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования и (или) принадлежащих им на праве собственности.

В свою очередь, договор поднайма жилого помещения, предоставленного по договору социального найма, может быть расторгнут либо по соглашению сторон, либо при невыполнении поднаимателем условий договора поднайма жилого помещения (статья 79 ЖК РФ). Признание жилого строения жилым домом не является основанием для расторжения таких договоров.

По вопросу № 6.

Организационно-правовые формы юридических лиц, а также их основные положения определены ГК РФ. С 1 января 2014 г. вступившим в силу Федеральным законом от 5 мая 2014 г. № 99-ФЗ «О внесении изменений в Главу 4 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации и о признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации» (далее – Закон № 99-ФЗ) была установлена новая система юридических лиц, которая не предусматривает такой организационно-правовой формы как садоводческие, огороднические и дачные объединения граждан, предусмотренные Законом № 66-ФЗ.

При этом исходя из пункта 6 части 8 статьи 3 Закона № 99-ФЗ, положения о товариществе собственников недвижимости применяются к садоводческим, огородническим и дачным некоммерческим товариществам.

В свою очередь, цели и задачи потребительских кооперативов и некоммерческих партнерств не соответствуют сфере ведения садоводства и огородничества для собственных нужд.

Таким образом, Закон № 217-ФЗ привел в соответствие с ГК РФ организационно-правовые формы организаций, создаваемых в целях ведения гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд.

Вместе с тем согласно статье 12 Закона № 217-ФЗ членами товарищества могут быть не только граждане, являющиеся собственниками земельных участков, но и граждане, которые используют земельные участки, находящиеся в государственной и муниципальной собственности, на праве пожизненного наследуемого владения, постоянного (бессрочного) пользования, аренды.

Кроме того, следует отметить, что в соответствии с частью 29 статьи 54 Закона № 217-ФЗ граждане, являющиеся членами некоммерческих организаций, указанных в части 1 названной статьи, до дня вступления в силу Закона № 217-ФЗ сохраняют свое членство в указанных организациях после дня вступления в силу Закона № 217-ФЗ и право пользования имуществом общего пользования, расположенным на территории ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд, управление которым осуществляет указанная некоммерческая организация.

По вопросу № 7.

Согласно статье 30 Конституции Российской Федерации никто не может быть принужден к вступлению в какое-либо объединение или пребыванию в нем.

В связи с этим граждане вправе по своему усмотрению в любой момент прекратить свое членство в садоводческом или огородничестве товариществе, оставаясь при этом собственником земельного участка, расположенного в границах территории садоводства и огородничества.

Указанный вывод подтвержден в Обзоре судебной практики по вопросам, возникающим при рассмотрении дел, связанных с садоводческими, огородническими и дачными некоммерческими объединениями, за 2010 - 2013 год, утвержденном Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 2 июля 2014 г.

Кроме того, возможность ведения садоводства и огородничества без участия в товариществе Конституционным Судом Российской Федерации в постановлении от 13 октября 2009 г. № 1126-О-О.

При этом полагаем необходимым урегулировать на законодательством уровне права и обязанности граждан, желающих вести садоводство или огородничество без участия в товариществе.

Аналогичные положения, предусматривающие ведение садоводства и огородничество в индивидуальном порядке, предусмотрены в действующем в настоящее время Законе № 66-ФЗ.

Так, Законом № 217-ФЗ предусмотрена обязанность таких граждан вносить плату за приобретение, создание, содержание имущества общего пользования, текущий и капитальный ремонт объектов капитального строительства, относящихся к имуществу

общего пользования и расположенных в границах территории садоводства или огородничества, за услуги и работы товарищества по управлению таким имуществом в порядке, установленном Законом № 217-ФЗ для уплаты взносов членами товарищества. Наличие такой обязанности корреспондирует право указанных лиц использовать имущество общего пользования, расположенное в границах территории садоводства или огородничества, на равных условиях и в объеме, установленном для членов товарищества, а также приобретать долю в праве собственности на имущество общего пользования в случаях и в порядке, определенных Законом № 217-ФЗ.

В связи с этим граждане, ведущие садоводство или огородничество без участия в товариществе, вправе принимать участие в общем собрании членов товарищества, а также голосовать по вопросам, указанным в пунктах 4 - 6, 21 и 22 части 1 статьи 17 Закона № 217-ФЗ, связанным исключительно с приобретением и использованием имущества общего пользования товарищества, а также установлением размеров платежей граждан, ведущих садоводство или огородничество без участия в товариществе.

По вопросу № 8.

Статьей 6 Закона № 217-ФЗ предусмотрено, что ведение садоводства или огородничества на садовых или огородных земельных участках может осуществляться гражданами без создания товарищества. Введение указанной нормы обусловлено следующим.

Согласно Обзору судебной практики Верховного Суда Российской Федерации за 4-й квартал 2013 года, утвержденному Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 4 июня 2014 года, действующее на тот период земельное законодательство закрепляет возможность предоставления земельных участков для ведения садоводства, огородничества и дачного хозяйства только гражданам, входящим в состав соответствующего некоммерческого объединения. При этом предоставление названных земель гражданам в индивидуальном порядке законом не было предусмотрено.

Однако, постановлением Конституционного суда Российской Федерации от 3 марта 1998 г. № 10-П установлено, что приобретение права собственности на имущество не может быть поставлено в зависимость от членства в каком-либо объединении, поскольку членство в объединении является добровольным в силу пункта 2 статьи 30 Конституции Российской Федерации.

Кроме того, принятие мер в отношении самовольных построек, размещенных на земельных участках, в том числе предназначенных для ведения садоводства, огородничества или дачного хозяйства, а также изъятие таких земельных участков для государственных или муниципальных нужд, регулируются нормами гражданского

и земельного законодательства Российской Федерации и не связаны с формой ведения гражданами садоводства и огородничества.

Также отмечаем, что каждый имеет право на объединение, включая право создавать профессиональные союзы для защиты своих интересов и никто не может быть принужден к вступлению в какое-либо объединение или пребыванию в нем (статья 30 Конституции Российской Федерации).

По вопросу № 9.

В соответствии с частью 1 статьи 54 Закона № 217-ФЗ реорганизация некоммерческих организаций, созданных гражданами для ведения садоводства, огородничества или дачного хозяйства до дня вступления в силу Закона № 217-ФЗ, не требуется, за исключением случаев, установленных настоящей статьей.

Соответствующий случай предусмотрен частью 4 статьи 54 Закона № 217-ФЗ для садоводческих или огороднических кооперативов.

При этом Закон 137-ФЗ (в редакции Закона № 217-ФЗ) предусматривает возможность предоставления земельных участков и членам некоммерческих организаций, созданных гражданами до 1 января 2019 года для ведения садоводства, огородничества или дачного хозяйства, и членам товариществ, созданных путем реорганизации указанных выше некоммерческих организаций.

В связи с этим Закон № 217-ФЗ не вводит каких-либо ограничений в отношении возможности приобретения земельных участков в порядке, предусмотренном пунктами 2.7-2.10 статьи 3 Закона № 137-ФЗ.

По вопросу № 10.

Законом № 217-ФЗ предусмотрена обязанность внесения членских взносов, в том числе расходуемых на осуществление расчетов с организациями, снабжающими тепловой и электрической энергией, и иных платежей исключительно на расчетный счет товарищества.

Введение указанной нормы вызвано большим количеством жалоб на нецелевое и неконтролируемое расходование денежных средств товарищества, в связи с частым нарушением установленного порядка ведения кассовых операций, и направлено на повышение прозрачности финансовой деятельности товарищества (правления и председателя товарищества).

При этом сбор денежных средств, хранение их на территории товарищества (здание правления, дом председателя) и учет на бумажных носителях неустановленного образца (тетрадки, блокноты и т.д.) не является надлежащим ведением кассовых операций.

Принимая во внимание изложенное, с 1 января 2019 года все финансовые операции, совершаемые в товариществах, будут совершаться с применением расчетных счетов, открытых в установленном порядке в банках.

Также следует учитывать, что с даты принятия Закона № 217-ФЗ до дня вступления его в силу установлен период сроком в полтора года, являющийся достаточным для проведения в установленном порядке общего собрания членов товарищества по вопросам, касающимся открытия расчетного счета, и принятия соответствующих решений.

По вопросам № 11.

Согласно части 1 статьи 41 Градостроительного кодекса Российской Федерации подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, в том числе выделения элементов планировочной структуры, установления границ земельных участков, установления границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства.

Кроме того, территорией садоводства или огородничества признается территория, границы которой определяются в соответствии с утвержденной в отношении этой территории документацией по планировке территории.

В связи с этим частью 4 статьи 23 Закона № 217-ФЗ 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. Следует отметить, что аналогичная норма также предусмотрена в статье 32 Закона № 66-ФЗ.

Кроме того, согласно действующей редакции статьи 11.3 ЗК РФ образование земельных участков из земельного участка, предоставленного некоммерческой организации, созданной гражданами для ведения садоводства, огородничества, дачного хозяйства осуществляется исключительно в соответствии с утвержденным проектом межевания территории.

Также пунктом 4 статьи 39.10 ЗК РФ предусмотрена обязанность включать в договор безвозмездного пользования земельным участком, предоставленным некоммерческой организации для ведения садоводства, обязательство этой некоммерческой организации обеспечить подготовку в отношении соответствующего земельного участка проекта планировки территории и проекта межевания территории, а также проведение кадастровых

работ, необходимых для образования земельных участков в соответствии с утвержденным проектом межевания территории.

Таким образом, **Законом № 217-ФЗ не вводится какого-либо нового правового регулирования в данном вопросе**, а в целом сохраняется подход к установлению границ территории садоводства и огородничества и земельных участков, расположенных в ее границах, предусмотренный действующим законодательством.

При этом обращаем внимание, что **Закон № 217-ФЗ не предусматривает обязанности для ранее созданных товариществ обеспечивать подготовку документации по планировке территории**.

Для таких организаций Законом 217-ФЗ предусмотрены переходные положения (часть 28 статьи 54 Закона № 217-ФЗ), согласно которым в случае, если отсутствует утвержденная документация по планировке территории, определяющая границы территории садоводства или огородничества, границы такой территории определяются:

1) в соответствии с проектом организации и застройки территории, утвержденным по ходатайству некоммерческой организации, указанной в части 1 статьи 54 Закона № 217-ФЗ, или иного документа, на основании которого осуществлено распределение садовых или огородных земельных участков между членами указанной организации;

2) при отсутствии документов, указанных в пункте 1 настоящей части, в соответствии с границами земельного участка, предоставленного до дня вступления в силу Закона № 66-ФЗ некоммерческой организации, указанной в части 1 статьи 54 Закона № 217-ФЗ, или организации, при которой указанная организация была создана для ведения гражданами садоводства, огородничества или дачного хозяйства.

Учитывая изложенное, Закон № 217-ФЗ не только не ввел избыточного регулирования, но и решил вопрос об определении границ территорий некоммерческих организаций в сфере садоводства и огородничества, созданных ранее, в том числе на основании границ земельного участка, предоставленного такой организации для ведения садоводства и огородничества.

По вопросу № 12.

Положения части 5 статьи 23 Закона № 217-ФЗ распространяются исключительно на случаи создания новых товариществ, предусмотренные частью 2 статьи 9 Закона № 217-ФЗ.

На некоммерческие организации, созданные до дня вступления в силу Закона № 217-ФЗ, указанные положения не распространяются.

По вопросу № 13.

Согласно положениям гражданского законодательства доля в праве общей долевой собственности на земельный участок общего назначения, расположенного в границах

территории садоводства или огородничества, следует судьбе права собственности на земельный участок гражданина, ведущего садоводство или огородничество в границах такой территории.

В связи с этим и учитывая, что право «коллективной совместной собственности» не предусмотрено действующим законодательством, переходными положениями Закона № 217-ФЗ установлено, что право коллективной совместной собственности граждан на земельные участки общего назначения товарищества признается правом общей долевой собственности лиц, являющихся собственниками земельных участков, расположенных в границах территории садоводства или огородничества, пропорционально площади этих участков.

По вопросу размещения объектов капитального строительства на огородных земельных участках, расположенных в границах территории огородничества, в соответствии с требованиями Закона № 217-ФЗ сообщаем.

Согласно Закону № 217-ФЗ огородный земельный участок предназначен 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.

Однако, учитывая действующие положения Закона № 66-ФЗ в отношении огородных земельных участков, переходными положениями Закона № 217-ФЗ предусмотрено, что зарегистрированное до дня вступления в силу Закона № 217-ФЗ право собственности граждан на хозяйственные строения и сооружения, которые являются объектами капитального строительства, строительство которых осуществлено на огородном земельном участке и которые не являются самовольными постройками, сохраняется.

По вопросу лиц, уполномоченных на принятие решения о ликвидации товарищества в соответствии с требованиями Закона № 217-ФЗ, сообщаем.

Положения Закона № 217-ФЗ не предусматривают наделение полномочиями любых заинтересованных лиц на принятие решений о ликвидации товарищества. В соответствии со статьей 17 Закона № 217-ФЗ указанное решение принимается исключительно общим собранием членов товарищества в порядке, предусмотренном уставом товарищества, за исключением случаев, предусмотренных частью 3 статьи 28 Закона № 217-ФЗ.

Так, в случае несоблюдения требования к количеству членов товарищества, установленного частью 2 статьи 16 Закона № 217-ФЗ, товарищество может быть ликвидировано по решению суда по иску органа государственной власти субъекта Российской Федерации или органа местного самоуправления по месту нахождения

территории садоводства или огородничества, собственника земельного участка либо в случаях, установленных частью 11 статьи 12 Закона № 217-ФЗ, правообладателя садового или огородного земельного участка, расположенного в границах территории садоводства или огородничества.

По вопросу № 14.

Законом № 217-ФЗ исключается такое понятие как «дачный земельный участок» и как следствие исключается возможность создания дачных некоммерческих объединений граждан.

При этом переходными положениями Закона № 217-ФЗ обеспечивается необходимое правопреемство от дачных некоммерческих объединений к садоводческим товариществам.

Так, в силу положений части 7 статьи 54 Закона № 217-ФЗ дачные земельные участки признаются садовыми земельными участками.

С 1 января 2019 года к созданным до дня вступления в силу Закона № 217-ФЗ дачным некоммерческим партнерствам до приведения их уставов в соответствие со статьями 1 - 28 Закона № 217-ФЗ будут применяться положения Закона № 217-ФЗ о садоводческих некоммерческих товариществах (часть 2 статьи 54 Закона № 217-ФЗ).

Учредительные документы, а также наименования организаций, созданных до дня вступления в силу Закона № 217-ФЗ (в том числе дачных некоммерческих объединений), подлежат приведению в соответствие со статьями 1 – 28 Закона № 217-ФЗ при первом изменении учредительных документов указанных организаций. Учредительные документы указанных организаций до приведения их в соответствие со статьями 1 – 28 Закона № 217-ФЗ действуют в части, не противоречащей названному закону.

При этом следует отметить, что в соответствии с положениями Закона № 217-ФЗ садовые и огородные земельные участки могут быть образованы из земель населенных пунктов, а также из земель сельскохозяйственного назначения.

Таким образом, ранее возникшие правоотношения, связанные с деятельностью дачных некоммерческих объединений, Законом № 217-ФЗ урегулированы.

Директор
Департамент недвижимости



А.И. Бутовецкий