

ОБСУЖДАЕМ ЗЕМЕЛЬНЫЕ ВОПРОСЫ: НА ВОПРОСЫ ЗАЯВИТЕЛЕЙ ОТВЕЧАЕТ ОРГАН ГОСУДАРСТВЕННОГО ЗЕМЕЛЬНОГО НАДЗОРА.

Статья размещена на сайте Росреестра <https://rosreestr.gov.ru/>.

С 01.01.2019 вступил 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 Российской Федерации», которым предусмотрено только две организационно правовые формы объединения граждан – садоводческое некоммерческое товарищество и огородническое некоммерческое товарищество.

Можно ли не вступать в товарищество?

Ведение садоводства или огородничества на садовых земельных участках или огородных земельных участках, расположенных в границах территории садоводства или огородничества, может осуществляться собственниками без участия в товариществе. При этом лица, не являющиеся членами товарищества вправе использовать имущество общего пользования, расположенное в границах территории садоводства или огородничества, на равных условиях и в объеме, установленном для членов товарищества. В то же время лица, не являющиеся членами товарищества, обязаны 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 случае невнесения указанной платы она взыскивается в судебном порядке.

Касаются ли изменения в законе возможности строительства на садовом и огородном земельном участке?

Строительство объектов капитального строительства 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, предусматривающие возможность такого строительства. На огородных земельных участках строительство объектов недвижимости не допускается. Предельные параметры разрешенного строительства зданий и сооружений, строительство которых осуществляется на садовых земельных участках, определяются градостроительными регламентами в соответствии с утвержденными правилами землепользования и застройки.

Что будет с уже построенными жилыми домами?

Расположенные на садовых земельных участках здания, сведения о которых внесены в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН) до дня вступления в силу Федерального закона № 217-ФЗ с назначением «жилое», «жилое строение», признаются жилыми домами, а с назначением «нежилое», сезонного или вспомогательного использования, предназначенные для отдыха и временного пребывания людей, не являющиеся хозяйственными постройками и гаражами, признаются садовыми домами. При этом замена ранее выданных документов или внесение изменений в такие документы, записи ЕГРН в части наименований указанных объектов недвижимости не требуется, но данная замена может осуществляться по желанию их правообладателей.

Кто и каким образом контролирует использование земли по назначению, могут ли собственника лишить участка, если он его использует не по назначению либо не использует вообще?

Контролировать использование садового земельного участка вправе федеральные и муниципальные органы контроля и надзора в соответствии с их полномочиями путем проведения проверок, обследований, рейдовых осмотров. По результатам мероприятий лицам, нарушившим обязательные требования, выдаются предписания об устранении

*Согласовано
в Службу*

нарушений. Кроме того, лица, виновные в совершении нарушений земельного законодательства, могут быть привлечены к административной ответственности.

С 01.01.2019 в Федеральном законе от 29.07.2017 № 217-ФЗ, а также иных нормативных актах обязанность по использованию в течение какого-либо срока садовых и огородных земельных участков не установлена, равно как и не установлена административная ответственность за неиспользование садовых и огородных земельных участков. Такая ситуация проистекает из самих определений садовых и огородных земельных участков, данных в Федеральном законе от 29.07.2017 № 217-ФЗ. Садовый и огородный земельные участки предназначены, прежде всего, для отдыха, выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур с правом размещения садовых домов, жилых домов, хозяйственных построек и гаражей, в связи с чем, любое иное, в том числе, коммерческое использование садовых и огородных земельных участков не допускается. В то же время, владельцам садовых и огородных земельных участков необходимо помнить, что неиспользование земель влечет их зарастание самосевной сорной и кустарниковой растительностью, захламливание неиспользуемых земель неустановленными лицами, что в свою очередь создает угрозу возникновения пожароопасных ситуаций. Кроме того, распространение семян сорных растений с неиспользуемых земельных участков может вызвать недовольство со стороны собственников смежных земельных участков. К недопустимым видам использования относятся, прежде всего, размещение на садовых земельных участках блокированных или многоквартирных жилых домов, магазинов, ресторанов, гостиниц, хостелов, автосервисов, а также разведение сельскохозяйственных животных. Если садовый земельный участок используется не по целевому назначению, то в порядке ст. 285 Гражданского кодекса Российской Федерации такой земельный участок может быть изъят у собственника, после того, как выданное федеральным органом предписание об устранении нарушения не выполнено, и собственник привлечен к административной ответственности. Изъятие находящегося в собственности земельного участка производится по решению суда.

Как избежать или бороться с самовольным захватом земли?

Зачастую самовольное занятие земель является следствием изменения фактических границ землепользования путем огораживания, размещения строительных материалов, иного имущества, фактического использования, например, для целей благоустройства, ведения огородничества, выпаса скота и т.п. В результате – площадь земельного участка увеличивается за счет смежных земельных участков или земель, государственная собственность на которые не разграничена. Самый простой способ проконтролировать себя на предмет превышения (непревышения) площади землепользования – обмер рулеткой и математический расчет площади, которая должна соответствовать площади земельного участка, указанного в правоустанавливающих документах. Публичная кадастровая карта позволяет увидеть местоположение границ. Но более правильным способом самоконтроля будет являться использование услуг кадастрового инженера, который с применением геодезического оборудования установит границы земельного участка на местности. Территория, которая находится за границами, принадлежащего вам на праве собственности (аренды) земельного участка, и используется вами, как правило, является самовольно занятой. В случае выявления расхождения фактически используемой площади и площади, указанной правоустанавливающих документах, необходимо территорию освободить или оформить путем обращения в орган местного самоуправления. Если же заняли ваш земельный участок – то обратиться в Росреестр, приложив документы, подтверждающие факт самовольного занятия вашего земельного участка (например, топосъемку) либо в суд с гражданским иском об истребовании своего имущества из чужого незаконного владения.