

Департамент недвижимости Минэкономразвития России рассмотрел Ваше обращение по вопросам, связанным с земельными участками в садоводческих некоммерческих товариществах, и в рамках компетенции сообщает.

В соответствии с Положением о Министерстве экономического развития Российской Федерации, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 5 июня 2008 г. № 437, Минэкономразвития России не наделено полномочиями по официальному разъяснению норм действующего законодательства Российской Федерации и практики его применения.

Вместе с тем по поставленным в обращении вопросам отмечаем следующее.

Согласно части 1 статьи 49 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 218-ФЗ) государственная регистрация права собственности гражданина на земельный участок, предоставленный до дня введения в действие Земельного кодекса Российской Федерации (далее – Кодекс) для ведения личного подсобного, дачного хозяйства, огородничества, садоводства 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.

Частью 2 статьи 49 Закона № 218-ФЗ установлено, что государственная регистрация права собственности гражданина на указанный в части 1 статьи 49 Закона № 218-ФЗ земельный участок в случае, если к такому гражданину перешло в порядке наследования или по иным основаниям право собственности на расположенное на этом земельном участке здание (строение) или сооружение, осуществляется в соответствии с положениями статьи 49 Закона № 218-ФЗ. При этом вместо документа, устанавливающего или удостоверяющего право такого гражданина на этот земельный участок, в качестве основания осуществления государственной регистрации права собственности такого гражданина на этот земельный участок могут быть представлены следующие документы:

1) свидетельство о праве на наследство либо иной документ, устанавливающий или удостоверяющий право собственности такого гражданина на указанное здание (строение) или сооружение;

2) один из документов, предусмотренных частью 1 статьи 49 Закона № 218-ФЗ и устанавливающих или удостоверяющих право гражданина – любого прежнего собственника указанного здания (строения) или сооружения на этот земельный участок.

В случае отсутствия указанных документов приобретение садового земельного участка осуществляется в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 25 октября 2001 г. № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» (далее – Закон № 137-ФЗ).

Так, согласно пункту 2.7 статьи 3 Федерального закона от 25 октября 2001 г. № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» (далее – Закон № 137-ФЗ) до 31 декабря 2020 г. члены садоводческого некоммерческого объединения граждан имеют право независимо от даты вступления в члены указанного объединения приобрести земельный участок, предназначенный для ведения садоводства, без проведения торгов в собственность бесплатно, если такой земельный участок соответствует в совокупности следующим условиям:

- земельный участок образован из земельного участка, предоставленного до дня вступления в силу Закона № 137-ФЗ для ведения садоводства указанному объединению либо иной организации, при которой было создано или организовано указанное объединение;

- по решению общего собрания членов указанного объединения (собрания уполномоченных) о распределении земельных участков между членами указанного объединения либо на основании другого устанавливающего распределение земельных

участков в указанном объединении документа земельный участок распределен данному члену указанного объединения;

- земельный участок не является изъятым из оборота, ограниченным в обороте и в отношении земельного участка не принято решение о резервировании для государственных или муниципальных нужд.

Пунктом 2.8 статьи 3 Закона № 137-ФЗ установлено, что в случае, предусмотренном пунктом 2.7 статьи 3 Закона № 137-ФЗ, предоставление земельного участка в собственность гражданина осуществляется на основании решения исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления, предусмотренных статьей 39.2 Кодекса, на основании заявления гражданина или его представителя. К указанному заявлению прилагаются:

- схема расположения земельного участка на кадастровом плане территории, подготовленная гражданином. Представление данной схемы не требуется при наличии утвержденного проекта межевания территории, в границах которой расположен земельный участок, проекта организации и застройки территории некоммерческого объединения граждан либо при наличии описания местоположения границ такого земельного участка в государственном кадастре недвижимости;

- протокол общего собрания членов садоводческого некоммерческого объединения граждан (собрания уполномоченных) о распределении земельных участков между членами указанного объединения, иной устанавливающий распределение земельных участков в этом объединении документ или выписка из указанного протокола или указанного документа.

Требования к подготовке схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории и формату схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории утверждены приказом Минэкономразвития России от 27 ноября 2014 г. № 762.

В случае если земельный участок не отвечает указанным критериям, позволяющим зарегистрировать уже существующее право либо приобрести его в собственность бесплатно, предоставление земельного участка в собственность осуществляется в общем порядке, предусмотренном Кодексом.

Также сообщаем, что согласно части 4 статьи 41 Закона № 218-ФЗ государственный кадастровый учет измененных земельных участков в результате раздела земельного участка, предоставленного некоммерческой организации, созданной гражданами,

для ведения садоводства, в результате которых такие земельные участки сохраняются в измененных границах, осуществляется одновременно с государственным кадастровым учетом и государственной регистрацией прав на земельные участки, образованные из указанных земельных участков.

Дополнительно отмечаем, что согласно подпункту 10 пункта 1 статьи 21 Федерального закона от 15 апреля 1998 г. № 66-ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» вопрос принятия решений о формировании и об использовании имущества садоводческого некоммерческого объединения относится к исключительной компетенции общего собрания членов данного некоммерческого объединения (собрания уполномоченных).

Заместитель директора  
Департамента недвижимости

Д.А. Дедова