

Файзрахманов Ф.Ф.,
инженер 2 категории
федерального государственного бюджетного учреждения
«Федеральная кадастровая палата Росреестра» по Республике
Татарстан,
студент 2 курса магистратуры по направлению Землеустройство и
кадастры
Казанского Федерального Университета

САДОВЫЕ НЕКОММЕРЧЕСКИЕ ТОВАРИЩЕСТВА КАК ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЙ РЕЗЕРВ

Аннотация: В данной статье сформированы принципы ведения и управление территорией СНТ согласно статьям федерального закона. Рассмотрены преимущества приобретения участка в садовом некоммерческом товариществе по сравнению с индивидуальным жилищным строительством. А также определены проблемы постоянных изменений законодательных актов в данном вопросе.

Ключевые слова: участок, СНТ, территория, товарищество, резерв, строение.

Abstract: in this article, the principles of conducting and managing the territory of the SNT are formed in accordance with the articles of the Federal law. The advantages of purchasing a plot in a garden non-profit partnership in comparison with individual housing construction are considered. The problems of constant changes in legislation on this issue are also identified.

Keyword: plot, SNT, territory, partnership, reserve, building.

На современном этапе садовые некоммерческие товарищества представляют собой характерные объединения граждан в различных некоммерческих организациях, таких как кооперативы, товарищества, партнерства для осуществления совместной деятельности, задачей которых

является отдых, выращивание растений и многое другое. Как правило, к СНТ относят юридических лиц, которые наделены собственными правами и обязанностями.

Одна из главных задач государства - обеспечение нормативно-правовой деятельности в отношении регулирования аспектов жизнедеятельности граждан, в том числе и деятельности некоммерческих организаций.

На сегодняшний день одной из главных причин приобретения участка в СНТ является невысокая стоимость. По сравнению с ИЖС (индивидуальным жилищным строительством) уровень цен ниже зачастую в несколько раз. Также причинами покупки могут быть заниженный налог на землю (для ИЖС 1.5% налоговая ставка, а для СНТ- 0.3%) , тарифы на коммунальные платежи, а также экологичность местности и как, правило, высокая плодородность почвы. Эти факторы становятся решающими для многих при решении приобретать земли в садовых товариществах и становиться их членами.

Садовые товарищества начали образовываться в советский период, когда от государства люди могли получить небольшой земельный участок за символическую цену. На получение участка могли рассчитывать сотрудники предприятий, заводов и др. Изначально выделение участка планировалось как снятие потребности в фруктах и овощах, поэтому сначала участки земли разбивались на сады и огороды с маленькими домиками.

На сегодняшний день существует ряд статей в Федеральном законе «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд», который регламентирует ведение садоводства и огородничества для собственных нужд[1]. Согласно данному закону, теперь на территории возможно строительство капитальных зданий, если на то утверждены градостроительные регламенты. Параметры строений на садовых участках

определяются регламентами градостроения и при постройке жилых домов должны соответствовать параметрам индивидуального жилищного строительства.

Для обеспечения развития садоводческих территорий и для определения границ земельных участков теперь появляется необходимость документальной планировки земли. С 1 января 2019 года разрешено оформлять прописку, если соблюдены как минимум два условия. Первое условие гласит о том, что постройка должна располагаться на садовом участке. Второе условие - регистрация постройки в едином государственном реестре недвижимости в качестве жилого дома. Если постройка имеет статус садового дома, то зарегистрироваться в таком строении не представляется возможным. После признания дома капитальным строением по закону РФ появляется налог на недвижимость.

№ 217-ФЗ ввел принципы территориального подчинения товариществ. Согласно законодательным данным, существует запрет на пользование несколькими товариществами общей инфраструктурой и единой территорией общего пользования. Это значит, что, например, садовое товарищество не может возникнуть внутри огородного. Данный принцип был введен по некоторым причинам. Во-первых, ранее возникали ситуации, когда становился вопрос использования определенных ресурсов одновременно двумя юридическими лицами и не было на законодательном уровне установлено порядка использования инфраструктуры. Во-вторых, управление имуществом общего пользования на границах территорий теперь может осуществлять лишь одно товарищество[2;1952].

Границы участка СНТ должны соответствовать документам по планировке территории. Документация по планировке земельных территорий определяется решением собрания членами товарищества и должна быть утверждена муниципальными органами власти. Для подготовки документации по планированию земли в СНТ должны

учитываться лишь те участки, которые находятся в собственности учредителей товарищества и составляют единую планировку, а также располагаются на территории одного муниципального образования. При формировании границ территорий необходимо учитывать возможность свободного доступа с иных земельных участков к территориям общего использования, которые могут располагаться за границами территорий товариществ[3;65].

На территории СНТ существует имущество общего пользования, которое, как правило, располагается на границах территорий, принадлежащим членам товарищества. Данное имущество может быть создано или куплено после вступления закона в силу, а также принадлежать собственникам земельных участков. Такое имущество используется исключительно для потребностей собственников товариществ.

К основным потребностям капитального строительства относятся следующие ресурсы:

- Осуществление проезда и прохода к участку;
- Обеспечение собственников СНТ коммунальными услугами (газ, вода, электричество, водоотведение);
- Охрана территории;
- Сбор мусора.

Участки земли общего назначения, которые принадлежат имуществу общего использования, должны быть определены документами о планировке земель садоводства. К участкам должен быть обеспечен свободный доступ[4;171].

В настоящее время существует ряд проблем СНТ, которые требуют обсуждения. К ним относится порядок распоряжения общим имуществом собственников товарищества, злоупотребление при банкротстве товарищества, коллизия между общим и специальным законодательством.

Благодаря реформам в отношении садоводства с 2019 года произошло упразднение дачных хозяйств. Поправки законодательства в отношении садоводческих некоммерческих товариществ происходят постоянно и требуют постоянных изменений при возникновении проблем регулирования взаимодействия собственников территорий.

Таким образом, в настоящее время, развитие второго жилища для временного и постоянного пребывания с целью отдыха и занятия садоводством происходит интенсивно. Над рядом проблем, которые преследуют СНТ, следует поработать государству. Государственные органы власти субъектов Российской Федерации, а также органы местного самоуправления способны осуществлять поддержку садовых товариществ в соответствии с современным законодательством. Данные задачи включают в себя для поддержки СНТ использование средств федерального бюджета.

Список используемых источников

1. Федеральный закон от 29.07.2017 N 217-ФЗ (ред. от 25.05.2020) "О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации"// "Собрание законодательства РФ", 31.07.2017, N 31 (Часть I), ст. 4766, "Российская газета", N 169, 02.08.2017.

2. Куркина А.И. Новеллы законодательства о садовых и огороднических некоммерческих товариществах // Синергия наук. 2017. № 18. – С. 1590-1595.

3. Махрова А.Г., Медведев А.А., Нефедова Т.Г. Садово-дачные поселки горожан в системе сельского расселения// Вестник Московского университета. Серия 5. География, 2016 - № 2. — с. 64–74.

4. Тюрин И. В., Горшелёва Н. А., Митюшина А. В. Сохраняющиеся спорные положения законодательства в сфере ведения гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд// Проблемы экономики и юридической практики,2018 - № 6. - с. 169 - 175.