

М. В. Власова

# ЗАЩИТА ПРАВ

# ВЛАДЕЛЬЦЕВ 6 СОТОК

и другой загородной  
недвижимости

ЗАЩИТИ [СВОИ] ПРАВА!



Не спешите обращаться в юридическую  
консультацию, просто загляните в эту книгу  
и найдите готовое решение своей  
«дачной» проблемы



Автор подробно объясняет все тонкости нового Закона от 30 июня 2006 г. № 93-ФЗ, намного упростившего порядок оформления прав граждан на отдельные объекты недвижимости, и сопутствующих подзаконных актов; консультирует по многим актуальным вопросам (налогообложение земли, продажа, завещание участка, страхование небольшого садового домика или шикарного коттеджа от нетипичных рисков), дает разъяснения и рекомендации по аспектам функционирования института загородной недвижимости в России.

Эта книга не только для целой армии садоводов и дачников, но и для владельцев элитной недвижимости, так как в ней представлены все необходимые для владельцев загородной недвижимости документы (их образцы).

- [М.В. Власова](#)
- [Введение](#)
- [Посвящение в садоводы](#)
- [Для чего создан и ведется государственный земельный кадастр](#)
- [Индивидуальное жилищное строительство](#)
- [Личное подсобное хозяйство](#)
- [Садоводческое некоммерческое товарищество](#)
- [Глава I С чего начать, или как составить план приватизации земельного участка](#)
- [Межевое дело](#)
- [Кадастровое дело](#)
- [Генеральный план застройки садоводческого некоммерческого товарищества](#)
- [Как собрать и подать необходимые для приватизации земель садоводческого некоммерческого товарищества документы](#)
- [Глава II Как распорядиться землями общего пользования членам садоводческого некоммерческого товарищества](#)

- [Глава III Сделки с землей и их правовое сопровождение](#)
- [Как правильно оформить договор купли-продажи земельного участка \(на примере Московской области\)](#)
- 
- 
- 
- 
- 
- 
- 
- 
- 
- [Глава IV Требования к документам, представляемым на государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним](#)
- 
- [Глава V Заплати земельный налог](#)
- 
- 
- 
- [Неземельные налоговые обязанности садовых или дачных объединений](#)
- [Глава VI Что нам стоит дом построить...](#)
- 
- 
- 
- 
- 
- 
- 
- 
- [Глава VII Как застраховать загородную недвижимость](#)
- 
- [Тарифная калькуляция](#)
- [Что можно застраховать](#)
- [Страховка «недостроя»](#)
- [От чего можно застраховаться](#)
- [Процедура страхования](#)
- 
- [Что возмещается](#)
- [В какие сроки выплачивается возмещение](#)
- [Готовые решения для сложных проблем](#)
- 
- 
- 
- 
- [Правовой словарь садовода](#)
- 
- 
- [Правовая библиотека садовода](#)
- [Федеральные законы](#)
- [Подзаконные и ведомственные нормативные акты](#)

- [Законодательство Московской области](#)



**М.В. Власова**

**Защита прав владельцев 6 соток и другой загородной  
недвижимости**

# Введение Посвящение в садоводы

Уже много лет самой распространенной загородной недвижимостью в России является участок в садовом товариществе, т. е. классические 6 соток с домиком или без, которые позволяют простым гражданам сажать картошку или разводить цветы и приятно проводить выходные за шашлычком и дружеской беседой на воздухе. Однако в современной России есть и другие виды частной загородной недвижимости (кроме садового участка в садовом некоммерческом товариществе): дачный участок, земля, выделенная ранее под личное подсобное хозяйство (как, например, кусок поля) или фермерское хозяйство. Каждый из этих вариантов налагает на собственника определенные обязательства. Так что кроме прав, которыми обладает собственник в силу закона, – владеть, пользоваться и распоряжаться своим имуществом по своему усмотрению, – у него есть и бремя обязанностей, которые следует знать и исполнять.

Поскольку в недавнем советском прошлом частной собственности не существовало, те земельные участки, которые выделялись гражданам под садоводство, огородничество и дачи (т. е. под строительство) в 30–40-е, 70-е годы, не были надлежащим образом оформлены (с точки зрения современного гражданского права). Они далеко не всегда имели четкую правовую регламентацию, и было неясно, на каком праве существует тот или иной земельный участок.

По данным статистики, на сегодняшний день от 20 до 24 млн россиян все еще не оформили право собственности на свои земельные участки, частные дома и дачные домики. Процедура оформления, для которой требовалось большое количество всевозможных дорогостоящих справок, растягивалась на несколько лет. При этом механизм и порядок получения нужных документов зависели от многих факторов.

Летом 2006 года случилось эпохальное событие в жизни каждого землевладельца-дачника: была наконец-то произведена «дачная амнистия». Новый закон был принят Государственной Думой Российской Федерации 16 июня 2006 года и одобрен Советом Федерации 23 июня. Президент России В.В. Путин подписал его 3 июля 2006 года.

Так называемый Закон о дачной амнистии (Федеральный закон «О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации по вопросу оформления в упрощенном порядке прав граждан на отдельные объекты недвижимого имущества») предусматривает упрощение процедуры оформления в собственность дачных домиков и земельных участков.

Теперь у всех категорий землевладельцев есть право практически бесплатно переоформить в собственность земельный участок в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, т. е. фактически государство совершило акт признания частной собственности.

Но действие этого закона намного шире, ибо он призван в первую очередь упростить порядок оформления так называемой «бытовой недвижимости». То есть речь идет не только о дачах, но и садовых участках, огородах и тех объектах, которые на этих участках построены. Сельские индивидуальные дома, коттеджное строительство в пригороде, так же как и все дополнительные постройки – сараи, гаражи, бани, – тоже подпадают под действие этого закона.

Закон направлен на то, чтобы предоставить гражданам возможность зарегистрировать по упрощенной процедуре право собственности на полученные до введения в действие Земельного и Градостроительного кодексов (до 2002 и 2005 года соответственно) на праве

пожизненного наследуемого владения или бессрочного пользования земельные участки в фактически сложившихся границах, а также на возведенные там без согласования с властями постройки. Таким образом, устанавливается декларативный порядок оформления нежилых помещений, в том числе садовых домиков, дач, гаражей и бань. Для регистрации владельцу указанного имущества (ранее построенных домов и пр.) достаточно просто подать декларацию о его наличии и предъявить документы, подтверждающие право гражданина на земельный участок. В декларации описывается строение: его площадь, материал постройки, план и кадастровый номер участка. Заявитель может сделать все сам, не обращаясь к чиновникам, после этого его право собственности регистрируется. Справка из БТИ не требуется.

Иначе говоря, если у человека есть документ, подтверждающий его право собственности на землю, то переоформляется право собственности. Если участок выделялся на правах бессрочного пользования, если земля досталась по праву пожизненного наследуемого владения – также оформляется право собственности. Если земля была предоставлена так давно, что никаких документов уже не сохранилось, можно предъявить выписку из хозяйственной книги, заверенную органами местного самоуправления, что актуально при оформлении участков, выделенных в сельской местности под ведение личного подсобного хозяйства. Даже если из документа не видно, на каком основании получена земля, – оформляется право собственности. Исключение одно: аренда. Если участок предоставлялся во временное пользование на правах аренды, право собственности оформлено быть не может.

**ВЫПИСКА**  
**из похозяйственной книги о наличии**  
**у гражданина права на земельный участок\***

*(утв. приказом Федеральной регистрационной службы  
от 29 августа 2006 г. № 146;  
зарег. в Минюсте России 30 августа 2006 г., рег. № 8183)*

место выдачи

дата выдачи

Настоящая выписка из похозяйственной книги подтверждает,  
что гражданину \_\_\_\_\_

*(фамилия, имя, отчество полностью)*

дата рождения « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ Г.,

место рождения \_\_\_\_\_

документ, удостоверяющий личность, \_\_\_\_\_

*(вид документа, удостоверяющего личность)*

выдан « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ Г. \_\_\_\_\_

*(серия, номер)*

\_\_\_\_\_  
*(наименование органа, выдавшего документ, удостоверяющий личность)*

проживающему по адресу: \_\_\_\_\_

(адрес постоянного места жительства или преимущественного пребывания)

принадлежит на праве \_\_\_\_\_

(вид права, на котором гражданину принадлежит земельный участок)

земельный участок, предоставленный для ведения личного подсобного хозяйства, общей площадью \_\_\_\_\_, кадастровый номер \_\_\_\_\_, расположенный по адресу \_\_\_\_\_

назначение земельного участка \_\_\_\_\_

(указывается категория земель — земли поселений  
(для приусадебного участка) или земли  
сельскохозяйственного назначения (для полевого участка)

о чем в похозяйственной книге \_\_\_\_\_

(реквизиты похозяйственной книги: номер, дата начала

и окончания ведения книги, наименование органа, осуществлявшего ведение похозяйственной книги)

« \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ г. сделана запись на основании \_\_\_\_\_

(реквизиты документа, на основании которого в похозяйственную книгу

внесена запись о наличии у гражданина права на земельный участок)

(указывается при наличии сведений в похозяйственной книге)

\_\_\_\_\_ (должность)\*\*

\_\_\_\_\_ (подпись)

\_\_\_\_\_ (Ф.И.О.)

М.П.\*\*\*

\* Выписка из похозяйственной книги о наличии у гражданина права на земельный участок выдается в целях государственной регистрации прав на земельный участок в соответствии со статьей 25.2 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» в случае предоставления земельного участка гражданину для ведения личного подсобного хозяйства.

Выписка из похозяйственной книги о наличии у гражданина права на земельный участок выдается гражданину в двух подлинных экземплярах.

\*\* Указывается полное наименование должности уполномоченного выдавать выписки из похозяйственной книги должностного лица органа местного самоуправления.

\*\*\* Проставляется печать органа местного самоуправления.

К вышеперечисленным документам обязательно должен прилагаться кадастровый план земельного участка. Но если право на земельный участок было ранее зарегистрировано, предоставление правоустанавливающих документов и кадастрового плана не требуется.

Плата за регистрацию земельного участка и находящейся на нем недвижимости новым Законом снижается с прежних 500 до 100 рублей.

Закон регламентирует положение тех россиян, чьи права на землю до принятия Закона



находились вне правового поля (многих жителей сельской местности, владельцев приусадебных участков и частных строений) и могли быть оспорены.

...

***NB!** Гражданский кодекс Российской Федерации (ГК РФ) четко закрепляет понятие «частная собственность». А такие применявшиеся ранее в отношении земельных участков неопределенные формулировки, как находящийся «в пользовании», «выделенный», сегодня не имеют четкого юридического толкования и поэтому могли быть не приняты во внимание в суде.*

Благодаря новому Закону отпала необходимость решения проблемы оформления земли через суд, к чему вынуждены были прибегать многие собственники, по той или иной причине получая отказ от регистрационных органов. До сих пор установить факт владения недвижимостью, имеющий юридическое значение, многие граждане имели шанс только в суде.

Теперь по Закону признаются любые документы – решения, справки, выписки, – подтверждающие факт предоставления гражданину земельного участка, наравне с такими правоустанавливающими документами, как справка БТИ, договор купли-продажи или дарения, свидетельство о праве собственности. Кроме того, до 1 января 2010 года не требуется получать разрешение на ввод в эксплуатацию объекта индивидуального жилищного строительства, а также представлять это разрешение для инвентаризации объекта, в том числе для выдачи технического паспорта.

Если в решении о выделении земли, выданном до введения в действие Земельного кодекса, не указан вид права, то такой участок считается предоставленным гражданину на праве собственности.

При расхождении сведений о границах и площади участка в правоустанавливающих и кадастровых документах предлагается вносить в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним сведения, указанные в кадастровых документах и полученные по результатам межевания. При этом допускается превышение фактически используемой площади участка над площадью, которая указана в документах, устанавливающих право на землю.

Процедура оформления зависит от того, что именно гражданин регистрирует в собственность. Если речь идет только о земельном участке, нужна процедура межевания. Закон требует от региональных властей установления предельно низких расценок на услугу межевания.

Юридическое оформление участка в частную собственность заканчивается тогда, когда сведения об участке как о земельном объекте вносятся в земельный кадастр с указанием имени собственника.

# Для чего создан и ведется государственный земельный кадастр

Определение государственного земельного кадастра как системы необходимых сведений и документов о правовом режиме земель появилось в современной России с началом земельной реформы и было закреплено в постановлении Правительства Российской Федерации от 25 августа 1992 г. № 622 «О совершенствовании ведения государственного земельного кадастра в Российской Федерации». Цель ведения государственного земельного кадастра – защита прав собственников земли, в связи с этим в упомянутом выше документе обозначены такие понятия, как предоставление земельно-кадастровой информации заинтересованным лицам, ведение государственного земельного кадастра по единой методике, сопоставимость его сведений, обязательное применение сведений государственного земельного кадастра при изъятии и предоставлении земельных участков, а также при проведении землеустройства. Объекты государственного земельного кадастра в своей совокупности представляют собой всю территорию Российской Федерации.

Изменения, произошедшие в России в течение последних пятнадцати лет, естественно, затронули и законодательство, регулирующее ведение государственного земельного кадастра. Земельные реформы связаны прежде всего с изменением государственного устройства, разгосударствлением собственности на землю (закреплением в Конституции Российской Федерации 1993 года института частной собственности на землю, а также провозглашением равенства всех форм собственности – частной, государственной, муниципальной и др.).

В настоящее время земля перестала быть исключительно собственностью государства. Значительная ее часть перешла в собственность граждан и юридических лиц, а та, которая остается государственной, разграничивается на собственность Российской Федерации, собственность субъектов Российской Федерации и собственность муниципальных образований. Возникает закономерная ситуация, при которой собственники становятся самыми заинтересованными лицами в создании и ведении земельного кадастра, ведь его основу составляют не сведения о площадях, а сведения о границах участков.

Для лучшего понимания приведем простой пример. Допустим, без участия органов власти кто-то продал часть участка, и новый собственник присоединил его к своему. Соответственно, земельный участок покупателя стал больше, соседа (продавца) – меньше. Как через несколько десятков лет наследникам обеих сторон разрешить вопрос: где конкретно проходит граница между земельными участками? Что представить им в суде в качестве доказательства? Кого пригласить в качестве свидетелей? Ведь сделка состоялась без присутствия третьих лиц, а «бумаги» давно потеряны. Занесение информации об изменении границ земельных участков в земельный кадастр позволит избежать подобных проблем. Во всех странах, где есть частная собственность на землю, государство, заботясь о своих гражданах, «принимает на хранение» сведения о том, где проходят границы между земельными участками. И в случае возникновения земельных споров в суд могут быть представлены данные, достоверность которых гарантируется государством.

Так что земельный кадастр сегодня – это не столько система, составляющая часть механизма государственного планирования, сколько государственная система хранения сведений о границах всех земельных участков. Собственники должны помнить, что при разрешении конфликтов и споров по земле государство (в лице соответствующих компетентных органов), выступая как защитник их законных прав, четко регламентирует

границы земельных участков.

Но прав без обязанностей не бывает. И одна из главных обязанностей собственников земли – это уплата налога. Следовательно, в государственном земельном кадастре обязательно должны отражаться сведения о налоговой базе. Это позволяет государству, с одной стороны, обеспечивать своевременность и полноту сбора налога, а с другой – разрешать конфликты между собственником и налоговыми органами (сведения о налоговой базе направляются из государственного земельного кадастра не только налоговым органам, но и собственникам земельных участков).

Начиная с 2000 года ведение государственного земельного кадастра в Российской Федерации регламентируется системой взаимосвязанных нормативно-правовых и нормативно-технических актов. В их число помимо Федерального закона «О государственном земельном кадастре» входят постановления Правительства Российской Федерации, регламентирующие:

- √ порядок кадастрового деления территории Российской Федерации;
- √ порядок присвоения кадастровых номеров земельным участкам;
- √ порядок предоставления сведений государственного земельного кадастра (ГЗК) заинтересованным лицам.

Кроме того, Росземкадастром изданы акты, регламентирующие:

- √ проведение кадастрового деления территории Российской Федерации;
- √ порядок инвентаризации (систематизации) сведений о земельных участках, учтенных до вступления в силу Федерального закона от 2 января 2000 г. № 28-ФЗ «О государственном земельном кадастре»;
- √ порядок ведения ГЗК;
- √ требования к оформлению кадастрового плана земельного участка;
- √ требования к оформлению документов о межевании, представляемых на государственный кадастровый учет.

Помимо вышеобозначенных актов издаются и иные ведомственные документы, регламентирующие порядок ведения вспомогательных и производных документов ГЗК.

В силу того, что с начала земельной реформы в разные периоды времени порядок ведения земельного кадастра регулировался различными нормативными актами, имеющиеся в кадастре сведения пока недостаточно систематизированы. По экспертной оценке в настоящее время в государственном земельном кадастре содержатся сведения ориентировочно о 33 млн земельных участков, из которых в автоматизированную систему (АС) ГЗК внесены сведения только об 11 млн участков. Безусловно, в ближайший период времени будет проведена систематизация сведений обо всех земельных участках для последующего их внесения в автоматизированные базы. Решение этой задачи позволит выдавать собственникам и иным заинтересованным лицам официальные описания земельных участков, необходимые для совершения сделок и разрешения любых земельных споров, в срок не более пяти дней.

В ближайшем будущем в земельном кадастре как базовой системе кадастра недвижимости (в АС ГЗК) должны будут появиться подсистемы публичных каталогов земельных участков, содержащие общие сведения обо всех земельных участках Российской Федерации. Система публичных каталогов позволит любому желающему без обращения в государственные организации получить сведения о площади, категории, разрешенном использовании и кадастровой стоимости любого земельного участка. Наряду с подсистемой публичных каталогов земельных участков в АС ГЗК будут созданы подсистемы публичных кадастровых карт. Это позволит всем заинтересованным лицам также без обращения в государственные органы получать не только общие сведения, но видеть на карте общую

конфигурацию границ любых земельных участков и их взаимное расположение.

# Индивидуальное жилищное строительство

Если участок предоставлен для ведения индивидуального садоводства и расположен в границах населенного пункта (деревни или поселка), а не садоводческого товарищества, то его регистрация проводится по правилам, действующим в отношении участков для индивидуального жилищного строительства (ИЖС). Что такое ИЖС?

Индивидуальное жилищное строительство – форма собственности, наиболее популярная на сегодняшний день, поскольку позволяет покупателю недвижимости получить прописку. Если вы решили купить дом, имейте в виду, что статус земли имеет большое значение. Земля под ИЖС делится на две категории. Она находится либо в собственности, либо в аренде. Собственностью считается земля приватизированная. Остальное – это варианты аренды (пожизненное пользование, пожизненное наследование пользования и т. д.).

Согласно Земельному кодексу продажа объекта недвижимости без соответствующего оформления земельного участка не производится. Если вы покупаете дом, а у продавца нет свидетельства о праве собственности на землю, земля не может быть продана вместе со строением, а только передана в аренду. Так что придется заключить с органами местного самоуправления договор аренды, а выкупать землю уже после покупки дома.

...

*Можно действовать в следующей последовательности. Сначала продавец оформляет право собственности, т. е. приватизирует землю, и только потом покупатель приобретает дом вместе с землей. С выходом нового Земельного кодекса продавцы (нынешние владельцы) могут оформлять право собственности на землю с минимальными затратами. Им это обходится в десятки раз дешевле, чем покупателю после совершения сделки. В зависимости от района все же собственнику это будет стоить в среднем от 20 до 50 долл. Процедура оформления длится полтора-два месяца.*

*Покупатель может предложить продавцу пойти другим путем. Оформление осуществляет агент покупателя, а продавец в свою очередь снижает стоимость дома на сумму, соответствующую затратам. Продавец, таким образом, освобождает себя от необходимости собирать справки и стоять в очередях, а покупатель приобретает дом вместе с землей в собственность, избежав проблем в будущем.*

Необходимо также выяснить, не являются ли баня, сарай, гараж или летняя кухня самовольно построенными, т. е. не предусмотренными планом застройки участка. Эти объекты должны быть официально оформлены в Бюро технической инвентаризации (БТИ). Если вы купите дом с баней, которой нет в плане, не исключено, что вас могут ее лишиться, т. е. сначала вы заплатите штраф, а потом за свой счет будете сносить строение.

Особое внимание на статус земли нужно обращать при покупке домов в области. Такая покупка дает возможность получить областную прописку. Но учтите, что, приобретая землю со статусом ИЖС для временного проживания (использование под дачу), нужно обязательно

кого-то прописать в доме. Иначе статус земли может измениться.

Существует очень старая инструкция, но никем не отмененная. Допустим, вы купили дом, но в течение месяца в нем никого не прописали, тогда земля автоматически приобретает статус индивидуального садоводства. В общем-то в этом нет ничего страшного, так как техпаспорт и почтовый адрес за домом сохраняются. Но есть один бюрократический нюанс. Если вы в дальнейшем захотите кого-нибудь прописать в доме, нужно будет менять статус земли. А это обойдется уже в 150–200 долл. (геодезическая съемка, переоформление статуса земли в земельном комитете, перерегистрация в ГБР и т. д.).

Если же на руках уже есть оформленный в соответствии с новым законодательством документ на земельный участок, то нет необходимости проходить все вышеперечисленные процедуры. Достаточно иметь:

- свидетельство о праве собственности на землю (обратите особое внимание на наличие в тексте свидетельства фразы «...предоставленного в собственность...». Любая иная формулировка означает невозможность совершения сделки с данным участком без предварительной его приватизации);

- постановление главы местной администрации о предоставлении участка в собственность (точнее, его заверенная копия, так как оригиналы хранятся в администрации) вместе с кадастровым планом земельного участка, утвержденным райкомземом или земельной кадастровой палатой;

- договор (купли-продажи, мены, дарения, ренты), в соответствии с которым вы (или ваш наследодатель) стали собственником участка;

- свидетельство о праве на наследство;

- решение суда.

Этот перечень не является исчерпывающим. Бывают и другие виды правоустанавливающих документов, например соглашение об уплате алиментов.

В любом случае право собственности на участок должно быть надлежащим образом зарегистрировано. Этим занимается районная регистрационная палата. Если вы имеете правоустанавливающий документ, право собственности по которому не зарегистрировано, то вам необходимо осуществить такую регистрацию в регистрационной палате. В подтверждение регистрации вы должны получить Свидетельство о государственной регистрации права.

# Личное подсобное хозяйство

Получение земли для ведения личного подсобного хозяйства (ЛПХ) по нынешнему законодательству – один из наиболее интересных вариантов оформления земли в собственность.

Большая часть доходов от реализации продукции ЛПХ освобождена законом от подоходного налога, а именно: доходы от продажи скота, кроликов, нутрий, птицы, диких животных и птиц, продукции животноводства, растениеводства, цветоводства и пчеловодства, как в натуральном, так и в переработанном виде (п. 13 ст. 217 НК РФ).

Работа по ведению ЛПХ не считается предпринимательской деятельностью и соответственно не требует регистрации юридического лица или индивидуального предпринимателя и связанных с этим отчетностей и налогов.

За пользование землей уплачивается земельный налог (если хозяин не имеет льгот), но за пределами населенных пунктов он сравнительно невелик: порядка 50–500 руб. за гектар в год; в сельских населенных пунктах – до нескольких сотен рублей, в исключительных случаях – до тысячи рублей.

Земля под ЛПХ может предоставляться как из земель сельскохозяйственного назначения, так и из земель поселений. Разумеется, это происходит при наличии «свободных» земель в фонде перераспределения – т. е. участков земли, находящихся в государственной (либо муниципальной) собственности, но еще не переданных никому ни в собственность, ни в аренду и не используемых. Совсем «ничьей» земли не бывает – если она не принадлежит гражданину или юридическому лицу, значит, находится в собственности государства. Если же вам предложили земли, не прошедшие кадастровый учет, числящиеся за несуществующим лицом, неоформленные и т. п., подумайте, нужны ли они вам.

...

***ВВ!** Недостаток такого способа получения земли состоит в том, что участки земли фонда перераспределения часто бывают очень большими – далеко не один гектар. Чтобы такой участок в земельном кадастре разделить на несколько, нужно провести обмер земли, топосъемку и сделать проект разбиения (с учетом рельефа местности и пр.), и все эти мероприятия придется произвести за счет получателя земли.*

Согласно статье 40 ЗК РФ собственник земельного участка вправе возводить жилые, производственные, культурно-бытовые и иные здания, строения, сооружения в соответствии с целевым назначением земельного участка и его разрешенным использованием с соблюдением требований градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов. Аналогичная норма содержится в статье 263 ГК РФ. В настоящее время изменяется статус личного подсобного хозяйства, в связи с этим возведение жилого дома на данном земельном участке не противоречит его целевому назначению. В ранее действовавшем Земельном кодексе РСФСР 1991 г., которым и было введено такое целевое назначение земли, как ЛПХ, в статье 65, регулировавшей особенности наследования участка для ведения ЛПХ, упоминался и жилой

дом.

В принципе этого достаточно для вывода о том, что законодатель, вводя данное целевое назначение участка, подразумевал возможность возведения на нем жилого дома. В настоящее время данный вопрос прояснен окончательно Федеральным законом от 7 июля 2003 г. № 112-ФЗ «О личном подсобном хозяйстве», вступившим в силу уже 10 июля того же года. В соответствии со статьей 4 этого Закона участок для ведения ЛПХ в черте поселений (в терминах закона – приусадебный земельный участок) может использоваться для возведения жилого дома, а участок для ведения ЛПХ за чертой поселений (полевой земельный участок) – нет.



# Садоводческое некоммерческое товарищество

Для обладателей неприватизированных участков (а бывает и так, что у собственника на руках нет никаких документов, кроме членской книжки) в садоводческих некоммерческих товариществах (СНТ) переоформление участка происходит посредством смены членства по правилам, установленным в данном садоводческом товариществе. В гражданско-правовом смысле эта процедура не является сделкой или процедурой наследования (при получении земельного участка по наследству), а членская книжка садоводческого товарищества не является правоустанавливающим документом и не требуется ни на одном из последующих этапов оформления.

...

*Большинство собираемых для сделки справок и документов имеет ограниченные сроки действия. Поэтому рекомендуется начинать оформление, когда уже найдена вторая сторона сделки. Исключения из этого правила оговорены специально в законе.*

Для оформления наследства сроки действия справок значения не имеют, даже если они на них обозначены. Это связано с тем, что информация, содержащаяся в этих справках, дается на день смерти наследодателя и, соответственно, уже не изменится.

Оформляющим наследство следует также помнить, что право собственности за уже умершими людьми не регистрируется. Поэтому если наследодатель не зарегистрировал при жизни в установленном порядке свое право на земельный участок, то, вероятнее всего, без судебного процесса не обойтись. Хотя многое зависит от нотариуса, ведущего наследственное дело, и от трактовки законодательства органами регистрации.

В случае, если весь земельный участок, составляющий территорию садоводческого, дачного или огороднического объединения, предоставлен (на любом праве) такому объединению либо организации, при которой было создано такое объединение, у каждого «индивидуального» владельца нет никаких документов на его участок. Тогда для оформления в собственность участка гражданин самостоятельно готовит описание его границ, удостоверяет это описание в правлении. Затем оба документа – описание и удостоверяющее заключение – представляются в регистрационный орган. Единственное основание для отказа – установленный согласно федеральному закону запрет на передачу такого участка в частную собственность.

...

**NB!** *Новый Закон отвечает на часто возникающие вопросы о размерах земельного участка. Ранее часто участки предоставляли формально, не уточняя на местности фактическую площадь. Например, в садовых товариществах, как известно, существовала «норма» – 6 соток. При этом участок мог быть несколько больше или меньше. Новый Закон допускает уточнение площади участка при*

*проведении кадастрового учета на основании документов межевания такого участка. При этом возможно проведение регистрации прав в случае, если площадь участка в правоустанавливающем документе отличается от площади, указанной в кадастровом плане. Описание участка в ЕГРП (в части его площади) производится по кадастровому плану этого участка.*

Однако, исходя из норм нового Закона, не следует самовольно сдвигать заборы и прирезать себе соседние площади! Соседи бывают разные. Даже если вы не граничите с гражданами-собственниками, прилегающая территория может принадлежать, например, муниципалитету. Будет только хуже, если вместо упрощенного порядка оформления придется судиться с органом местной власти. Но если пользование участком сложилось в течение многих лет, если так называемая добавленная территория – это не дорога, не площадка, зарезервированная под какие-то общественные нужды, тогда оформление всего участка «по факту» вполне возможно.

# Глава I С чего начать, или как составить план приватизации земельного участка

Если вы владеете шикарным коттеджем в престижном районе, или индивидуальным жилым домом поскромнее, или пятистенкой в деревне, которую построил еще ваш прадед, или дачным домиком на пресловутых 6 сотках, вам необходимо произвести оформление прав на земельный участок под имеющимся строением или даже без него.

Приватизация земельного участка (передача в частную собственность) – трудоемкий и длительный процесс, поэтому те, кто желает сэкономить время, а может быть, и нервы, обращаются в посреднические структуры, которые за определенную плату вместо них занимаются подготовкой документов, необходимых для приватизации земельного участка, получают приказ МУГИСО о продаже земельного участка, регистрируют право собственности на земельный участок в Учреждении юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним и даже получают свидетельство о регистрации права собственности владельца, которое в итоге и вручают ему в руки. Но если вы не хотите обращаться к посредникам, придется пройти весь путь самостоятельно.

Термин «приватизация» по отношению к земельным участкам (садовым и дачным) употребляется нечасто, поскольку передача земель в собственность граждан происходит не на основании Закона о приватизации (ст. 217 ГК РФ. Но такой закон так и не был принят в нашей стране), а в соответствии с нормами статьи 28 Федерального закона от 15 апреля 1998 г. № 66-ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан». Поэтому, как правило, говорят о так называемом «переоформлении прав граждан на земельные участки» или «передаче земельных участков в собственность граждан». Мы все же будем употреблять именно термин «приватизация» в связи с проведением «дачной амнистии».

До октября 2001 года государство передавало землю, находящуюся в государственной или муниципальной собственности, гражданам на праве постоянного (бессрочного) пользования. Если в прошлом (до 2001 года) вы (садовод) добровольно отказались от приватизации, получив индивидуальный акт на право бессрочного пользования землей, то уже в 2001 году в силу нового Земельного кодекса снова обрели возможность бесплатно приватизировать свой участок.

На сегодняшний день право постоянного (бессрочного) пользования за гражданами сохраняется, т. е. государство никого не обязывает приватизировать либо арендовать земельный участок, которым гражданин владеет на праве постоянного (бессрочного) пользования. Но если вы все-таки хотите стать собственником, то имеете право однократно и бесплатно приобрести участок в собственность, при этом взимание дополнительных денежных сумм помимо сборов, установленных федеральными законами, не допускается.

Стать собственником участка, пожалуй, стоит: отсутствие оформленных прав на земельный участок будет препятствием для его продажи или залога, а оформление прав на земельный участок станет необходимым не только при его продаже, но и после получения участка в наследство. После регистрации права собственник участка может заключать любые сделки по продаже, дарению и иным видам перехода прав на данный земельный участок.

***NB!*** Часто можно услышать, что, став собственником земельного участка, вы станете и плательщиком земельного налога. Но сегодня, имея участок на праве бессрочного пользования, вы оплачиваете и этот налог, причем в том же размере.

Условия и категория лиц, имеющих исключительное право на приватизацию земельных участков, установлены Земельным кодексом (в частности, п. 1 ст. 36) и иными федеральными законами. Процедурные особенности приватизации садовых, огородных и дачных земельных участков предусмотрены в статье 28 Федерального закона «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан». Садоводам, огородникам, дачникам и их объединениям, получившим земельные участки из государственных и муниципальных земель на праве пожизненного наследуемого владения, постоянного (бессрочного) пользования или иных вещных правах, предусмотренных Федеральным законом «О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации по вопросу оформления в упрощенном порядке прав граждан на отдельные объекты недвижимого имущества», предоставлено право их приватизировать, за исключением определенных законом случаев запрета приватизации.

...

***NB!*** Приватизация земельных участков может осуществляться бесплатно (либо за установленную законом плату) в порядке, установленном гражданским законодательством. При этом приватизировать участок можно только один раз.

Приватизация проводится по решению органа местного самоуправления в соответствии с заявлением гражданина, в котором должно быть указано, на каком праве гражданин хочет переоформить земельный участок: в индивидуальную собственность, в общую совместную или общую долевую собственность (собственность супругов). В последних двух случаях распорядиться участком можно будет лишь с согласия всех собственников.

...

***NB!*** Принудительно заставить гражданина приватизировать находящийся в его пользовании земельный участок нельзя. Приватизация возможна только по желанию самого пользователя.

При обращении гражданина с заявлением о приватизации земельного участка органы местного самоуправления (местная администрация) обязаны принять решение в двухнедельный срок при условии подачи заявления в письменной форме с приложением документов в подтверждение своих прав на земельный участок и кадастровой карты (плана).

В случае отсутствия кадастровой карты (плана) земельного участка орган местного самоуправления оказывает содействие в ее изготовлении и определении границ земельного участка на местности с отнесением расходов на заинтересованных лиц. Границы земельного участка устанавливаются с учетом красных линий, границ смежных земельных участков,

естественных границ земельного участка. В этом случае для принятия решения исполнительному органу местного самоуправления отведен двухнедельный срок со дня представления проекта границ земельного участка (п. 7, 8 ст. 36 ЗК РФ).

По своему содержанию бесплатная приватизация земельных участков состоит в перерегистрации (переоформлении, трансформации) одного права на другое. Если земельный участок находится в пользовании нескольких лиц, речь идет о передаче его в общую долевую собственность, как правило, соразмерно долям в праве собственности на строение. Но возможен и другой вариант: стороны сами определяют долевое соотношение в праве на общий земельный участок, в том числе с отступлением от размера долей в праве собственности на строение.

Оба варианта не противоречат положениям пункта 3 ст. 36 ЗК РФ, посвященным приватизации неделимых участков, находящихся в пользовании нескольких лиц, т. е. это означает, что в административном порядке не может быть принято решение о приватизации земельного участка или части его по заявлению одного из собственников строения на участке, то же в случае, когда стороны не пришли к соглашению по любому из вопросов, связанных с приватизацией земельного участка.

Разрешение такого рода споров возможно через определение порядка пользования земельным участком в судебном порядке. На основании состоявшегося решения суда с учетом выделенных в исключительное владение и пользование каждому из совладельцев частей земельного участка администрация вправе принять положительное решение по заявлению заинтересованного лица независимо от согласия или возражения других лиц. Таким образом, если вы совместно с другими собственниками долей в жилом доме не определите порядок пользования земельным участком, то проблему придется решать в судебном порядке.

Рассмотрим, как проходила трансформация прав на земельные участки в период с 1991 по 1998 год на примере Московской области. Все садоводы Московской области (в случае, если земли были выделены после 25 апреля 1991 года), которые не пожелали приватизировать свои участки или перевести их на право пожизненного наследуемого владения в соответствии с Положениями о порядке и основаниях приватизации земельных участков в Московской области, содержащимися в законе Московской области от 7 июня 1996 г. № 23/96-ОЗ «О регулировании земельных отношений в Московской области», получили свидетельства об индивидуальном праве бессрочного пользования на свои участки. Исключение составили лишь земли общего пользования, которые выделялись товариществам на праве бессрочного пользования. Если же садоводческое товарищество (в любом из субъектов Федерации) возникло позже 25 апреля 1991 года (но до 20 апреля 1998 года), в соответствии с Федеральным законом «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» основания для приватизации земельных участков по всей России одинаковы.

...

*Перед переоформлением прав на землю (приватизацией) членам садоводческого товарищества следует прежде всего определиться с категорией существующего на данный момент права на землю (на каком основании был получен участок – праве частной собственности или ином вещном праве).*

В зависимости от года возникновения права на земли садоводческого товарищества и юридического состояния дел товарищества можно выделить следующие случаи:

1) если товарищество возникло до апреля 1991 года и не было приватизировано на основе решения местного органа власти, то земли могли быть переданы на основании акта о праве бессрочного пользования землей на товарищество или предприятие. До введения в действие Федерального закона «О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации по вопросу оформления в упрощенном порядке прав граждан на отдельные объекты недвижимого имущества» земли таких СНТ приватизации не подлежали, так как в прошлом была нарушена предусмотренная законом процедура, и это нарушение на время лишило садоводов возможности законного переоформления прав на землю;

2) если товарищество возникло после апреля 1991 года [1], индивидуальные участки, принадлежащие садоводам, могли быть оформлены на праве пожизненного наследуемого владения, которое подлежит переоформлению в собственность на основании статьи 21 ЗК РФ и может быть осуществлено в любое время в соответствии с Федеральным законом от «О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации по вопросу оформления в упрощенном порядке прав граждан на отдельные объекты недвижимого имущества», либо находиться в собственности садоводов. В этом случае должен быть оформлен акт о праве бессрочного пользования садоводческого товарищества на земли общего пользования, так как в апреле 1991 года вместе с принятым предписанием государственных органов приватизировать землю (согласно Закону РСФСР от 23 ноября 1990 г. № 374–1 «О земельной реформе») действовала норма Земельного кодекса 1991 г. о передаче земель общего пользования садоводам в коллективную собственность, т. е. земли общего пользования также подлежали приватизации.

Таким образом, все земли садоводов, находящиеся в пользовании на 25 апреля 1991 года, должны были быть переданы в собственность граждан вне зависимости от того, по чьему желанию это происходило: самих садоводов или предприятий, за которыми были закреплены их земли. Эти процедуры «насильственной» приватизации отличались от норм, установленных современным земельным законодательством, где, как было сказано выше, закреплено, что приватизация садоводческих участков – дело добровольное.

Но с другой стороны, нельзя не отметить, что нарушение этого принципа при приватизации 1990–1993 гг. в какой-то мере защитило права садоводов, так как местные администрации чаще всего передавали земли в собственность садоводов не индивидуально, а коллективно. Такие действия были направлены даже не на отдельные коллективы садоводов (товарищества и кооперативы), а на целые муниципальные территории (например, постановление администрации Орехово-Зуевского района Московской области о передаче земель в собственность садоводов, в соответствии с которым все товарищества на территории Орехово-Зуевского района, возникшие до 28 октября 1992 года, приватизированы).

После 1998 года в связи с принятием Федерального закона «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» земли вначале выделялись садоводческим товариществам в срочное пользование, и лишь потом мог быть оформлен последующий переход индивидуальных участков в собственность членов садоводческого товариществ. Право собственности граждан на земли общего пользования в таком случае может быть признано только после выкупа предоставляемых земель (т. е. на возмездной основе). В остальных случаях земли общего пользования передаются СНТ безвозмездно на основании статьи 14 Федерального закона «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан».

На практике встречаются следующие правоустанавливающие документы на землю:

1) акт о коллективно-совместной собственности на земли общего пользования с различными видами права собственности (совместная собственность, долевая собственность) на земли общего пользования, выданный товариществу; в таком товариществе граждане имеют индивидуальные свидетельства на свои участки (в основном на праве собственности, возможно право бессрочного пользования);

2) акт о праве бессрочного пользования на земельный надел целиком, выданный предприятию;

3) акт о праве бессрочного пользования только на земли общего пользования, выданный предприятию; в таком случае граждане имеют индивидуальные акты о праве бессрочного пользования на индивидуальные земельные участки;

4) акт о праве бессрочного пользования на земельный надел целиком, выданный садоводческому товариществу;

5) акт о праве бессрочного пользования только на земли общего пользования, выданный садоводческому товариществу; в данном случае граждане имеют индивидуальные акты на свои участки (право собственности или пожизненное наследуемое владение);

6) акт о праве бессрочного пользования на земельный надел целиком, выданный садоводческому некоммерческому товариществу;

7) акт о праве бессрочного пользования только на земли общего пользования, выданный садоводческому некоммерческому товариществу; граждане в таком СНТ имеют индивидуальные акты на свои участки (право собственности, пожизненное наследуемое владение или право бессрочного пользования).

Если у членов садоводческого товарищества нет отдельных актов на бессрочное пользование индивидуальным участком, то их право на землю удостоверяется фактом членства (членская книжка). Садоводы-индивидуалы, граждане, ведущие садоводство в индивидуальном порядке, могут существовать лишь на территории садоводческих некоммерческих товариществ (и только при условии, что все его земли еще не приватизированы). Общее собрание садоводов обязательно должно принять решение и о праве собственности на подъездные дороги. (В любом случае следует поднять документацию и поинтересоваться, на каком праве СНТ пользуется землей под подъездной дорогой и другими инженерными коммуникациями.)

Для оформления права собственности на земельный участок в товариществе в соответствии с нормами законодательства потребуются:

- кадастровый план участка;

- документ (акт), подтверждающий право на участок: право постоянного (бессрочного) пользования, право пожизненного наследуемого владения земельным участком и др. (в соответствии с Федеральным законом «О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации по вопросу оформления в упрощенном порядке прав граждан на отдельные объекты недвижимого имущества»);

- документы, подтверждающие членство в садоводческом товариществе;

- генеральный план организации и застройки садоводческого товарищества [2] .

Документ (акт), подтверждающий право на участок, должен быть у землепользователя на руках. А для получения кадастрового плана (в Кадастровой палате) необходимо пройти всю предусмотренную законами процедуру.

Сама процедура переоформления прав на земельный участок включает несколько стадий:

1) подачу заявления о приватизации земельного участка;

2) принятие решения исполнительным органом государственной власти или органом

местного самоуправления (ст. 29 ЗК РФ) о предоставлении земельного участка бесплатно в собственность гражданина;

3) подготовку документов для государственной регистрации прав, включая изготовление кадастрового плана;

4) государственную регистрацию права в соответствии с Федеральным законом от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

#### Пример

Итак, вы решили приватизировать участок под своим домом в деревне Васильково Ромашкинского района. Приготовьтесь сделать следующее:

– взять адресную справку на земельный участок в правлении садоводческого товарищества и произвести размежевание с соседями (для этого специалисты-землеустроители создадут межевое дело, соберут все технические данные о земельном участке, произведут его замеры, скорректируют его размеры, определяют точки координат, выяснят, есть ли претензии к границам земельного участка у соседей, и т. д. и т. п. Эту работу проводят, как правило, фирмы, имеющие специальную лицензию. Данные о них можно получить, например, в земельном комитете районной администрации (в данном случае – в Ромашкинской, так как землеустроители из соседнего района могут уже и не иметь лицензии для работы в Ромашкинском районе);

– затем необходимо обратиться в кадастровую палату (земельный кадастр – единый по Российской Федерации банк данных о землях), где земельному участку присвоят кадастровый номер, составят план участка. Имея на руках кадастровый план участка (формы В1-В4) и акт уполномоченного органа власти о предоставлении земельного участка в собственность, можно приступать к регистрации права собственности на земельный участок. Представительство земельного кадастра вы также найдете при Ромашкинской районной администрации;

– после этих процедур следует обратиться в Учреждение юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним (у него также есть филиал в Ромашкинском районе) и для начала зарегистрировать свое право бессрочного пользования. Тогда у вас на руках будет свидетельство о регистрации права бессрочного пользования земельным участком;

– со свидетельством о регистрации права бессрочного пользования нужно обратиться в МУГИСО (Министерство по управлению государственным имуществом) и там оформить заявление о получении земельного участка в собственность. Представительство МУГИСО вы также сможете найти при администрации Ромашкинского района; получить после совершения всех вышеперечисленных действий (примерно через полгода после того, как было подано заявление в МУГИСО) решение исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления (ст. 29 ЗК РФ) о предоставлении земельного участка бесплатно в собственность гражданина, оформленное приказом министра по управлению государственным имуществом (его заместителей) о передаче участка вам в собственность, что и требовалось. Федеральный закон № 66-ФЗ установил срок принятия решения уполномоченным органом о предоставлении участков в собственность граждан: месяц со дня подачи соответствующего заявления [3]. Не забудьте проверить

правильность личных данных и данных об участке – если в них закралась ошибка, тогда будет неизбежно ожидание нового приказа министра (еще полгода);

– подать после получения приказа МУГИСО все необходимые документы в Учреждение юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним в



соответствии с Федеральным законом от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» – теперь уже для регистрации своего права собственности. И через три недели можно будет получить Свидетельство о государственной регистрации права собственности на земельный участок.

Теперь вас можно поздравить – вы стали собственником земельного участка!

**ПРИМЕЧАНИЕ** . Формирование землеустроительного дела – самый дорогостоящий этап оформления прав на землю. Поэтому более выгодно совместное одновременное межевание земельных участков, которое позволит снизить затраты отдельных садоводов и дачников на регистрацию (перерегистрацию) их земельных наделов.

Землеустроительные работы и постановка на кадастровый учет являются независимыми процессами, регулируемые разными нормативными актами, но при приватизации они тесно связаны. Поэтому можно рекомендовать в договоре с землеустроительной организацией (землемером) предусмотреть сдачу межевого дела в органы, осуществляющие деятельность по ведению государственного земельного кадастра, или, что лучше, получение кадастрового плана участка (участков).

В целях экономии средств на приватизацию ответственность за подачу документов в территориальный орган ФГУ ЗКП может быть возложена на представителя (комиссию по приватизации).

Отдельный представитель или комиссия по приватизации подготавливают заявления о постановке на государственный кадастровый учет земельных участков от каждого садовода (или представителя от его имени) и передают заявления вместе с правоустанавливающим актом (актами) на землю землемеру.

Кадастровый учет земельных участков на территории СНТ в соответствии с Федеральным законом от 2 января 2000 г. № 28-ФЗ «О государственном земельном кадастре» состоит из:

– кадастрового дела (кадастровый номер и кадастровая карта)

и

– межевого дела (землеустроительные работы).

Государственный кадастровый учет земельных участков – это описание и индивидуализация в Едином государственном реестре земель земельных участков, в результате чего каждый земельный участок получает такие характеристики, которые позволяют однозначно выделить его из других земельных участков и осуществить его качественную и экономическую оценки. Государственный кадастровый учет земельных участков сопровождается присвоением каждому земельному участку кадастрового номера.

Межевание земельного участка – это мероприятия по определению местоположения и границ земельного участка на местности.

Хронологически сначала выполняется межевание земель, и лишь потом комплектуется кадастровое дело, выполненное по итогам межевания.

Землеустроительные работы – это лицензируемый вид деятельности, который необходимо заказать в специализированной организации; осуществляются как специализированными организациями, так и индивидуальными предпринимателями на основании договора (в случае приватизации земель СНТ).

В исключительных случаях землеустроительные работы могут быть проведены на основании решений федеральных органов государственной власти, органов государственной власти субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления или судебных решений о проведении землеустройства.

# Межевое дело

Межевание земельного участка, предоставленного для ведения личного подсобного и дачного хозяйства, садоводства и индивидуального строительства, согласно нормам Федерального закона от 18 июня 2001 г. № 78-ФЗ «О землеустройстве» выполняется в соответствии с техническим проектом, в котором обосновываются содержание, объемы, трудовые затраты, необходимые материалы, сметная стоимость, сроки выполнения и техника безопасности работ. Технический проект межевания земель составляют на каждый дачный поселок или садоводческое товарищество, утверждает этот документ муниципальный (районный или городской) комитет по земельным ресурсам и землеустройству.

Для минимизации расходов при землеустройстве в индивидуальном порядке СНТ (в качестве представителя будущих участников общей собственности и от их лица) и садоводы должны заключить договор на землеустроительные работы с лицом, имеющим право на такую деятельность. В обязанность же СНТ (или другого представителя, избранного общим собранием садоводов) вменяется только сбор с садоводов заявлений в Земельный комитет на межевание индивидуального участка. Заявление на межевание земель общего пользования подает председатель правления СНТ.

Статья 28 Федерального закона «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» обязывает членов СНТ лично писать такие заявления, однако в силу норм гражданского законодательства разрешается и иной порядок: заявление на межевание земель в Земельный комитет может написать как сам гражданин, так и его представитель (законный или по доверенности). Согласно той же статье 28 на органы СНТ (комиссию по приватизации или иного представителя) возлагается обязанность содействовать землемерам в проведении согласования границ.

Собственники, владельцы и пользователи размежевываемого и смежных с ним земельных участков в соответствии с нормами указанного Федерального закона и на основании договора на проведение землеустроительных работ заблаговременно, не позднее чем за 2 дня до начала работ, извещаются о времени проведения межевых работ. Извещения вручаются под расписку с указанием времени вручения. Извещения и расписки составляются в двух экземплярах, один из которых подшивается в межевое дело и хранится там постоянно.

Наличие расписок в деле резко снижает возможность возникновения конфликтов в будущем и судебных разборок, так как закон позволяет представителю местной администрации (и председателю правления СНТ в этом качестве) согласовывать границы участков при длительном отсутствии пользователя смежного с размежевываемым участка.

Согласование общих границ СНТ обеспечивают правление и его председатель (комиссия по приватизации или избранный общим собранием собственников представитель). Для этого они должны предоставить землеустроителям адреса соседей (граждан и соседних СНТ, имеющих межную границу) и содействовать доставке извещений и дате проведения межевания и согласования границ. Если земли СНТ граничат с государственными, то от лица последнего выступает представитель ОМС (местной администрации) в соответствии с действующим законодательством.

Общее собрание СНТ должно решить, в каком порядке будет происходить согласование границ индивидуальных участков. Если участок граничит с землями общего пользования, то согласие на такую границу в акте подписывает председатель правления СНТ.

***NB!*** Межевание объектов землеустройства представляет собой работы по установлению на местности границ муниципальных образований и других административно-территориальных образований, границ земельных участков с закреплением таких границ межевыми знаками и определению их координат.

Межевание объектов землеустройства осуществляется на основе сведений государственного земельного кадастра, землеустроительной, градостроительной и иной связанной с использованием, охраной и перераспределением земель документации и включает следующие работы:

- определение границ объекта землеустройства на местности и их согласование;
- закрепление на местности местоположения границ объекта землеустройства межевыми знаками и определение их координат или составление иного описания местоположения границ объекта землеустройства;
- изготовление карты (плана) объекта землеустройства.

Установление границ земельного участка производят на местности в присутствии представителя районной, городской (поселковой) или сельской администрации, собственников, владельцев или пользователей размежевываемого и смежных с ним земельных участков или их представителей, полномочия которых удостоверяются доверенностями, выданными в установленном порядке. После завершения процедуры установления и согласования границ земельного участка на местности производится закрепление его границ межевыми знаками установленного образца. Результаты установления и согласования границ оформляются актом, который подписывается собственниками, владельцами, пользователями размежевываемого и смежных с ним земельных участков (или их представителями), городской (поселковой) или сельской администрацией и инженером-землеустроителем, производящим работы. Акт утверждается Комитетом по земельным ресурсам и землеустройству района (города). Помимо акта согласования в итоге межевания должны быть получены чертеж границ участка и акт государственного контроля за установлением и сохранностью межевых знаков.

...

***NB!*** Существуют стандартные расценки и расчетные формулы за межевание земель, принимаемые разными субъектами Российской Федерации.

Если отдельные участки уже были кадастрированы ранее (присвоен кадастровый номер), то руководство СНТ не имеет права требовать с владельцев таких участков перемеривания участка. Землемеры обязаны взять все необходимые сведения по таким участкам из сведений Кадастра (или такие сведения могут предоставить собственники таких участков).

...

***NB!*** Средний срок работ по межеванию, производимых на основании договора, составляет один календарный месяц.

В процессе и по завершении межевания земельных участков производитель работ по договору осуществляет текущий контроль и приемку работ. При выполнении работ физическим лицом, имеющим лицензию на выполнение межевых работ, текущий контроль и приемку осуществляет Земельный комитет или уполномоченная им проектно-изыскательская организация по землеустройству. Срок проверки землеустроительного дела составляет один календарный месяц. Результаты проверки оформляют актами установленной формы. Если в результате межевания обнаружилось несоответствия площадей участков старым документам, то они на основании пунктов 2.6 и 3 ст. 28 Федерального закона «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» решаются следующим образом:

1) в случае несоответствия фактической площади садовых, огородных и дачных земельных участков площади данных участков, указанной в проекте организации и застройки территории садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения, в данный проект вносятся уточнения, которые по согласованию с органами архитектуры и градостроительства и комитетами по земельным ресурсам и землеустройству утверждаются соответствующим органом местного самоуправления;

2) в случае несоответствия фактической площади садовых, огородных и дачных земельных участков площади таких участков, указанной в ранее принятых решениях, орган местного самоуправления вправе закрепить садовые, огородные и дачные земельные участки в новых границах или потребовать восстановления прежних границ.

По завершении межевых работ исполнитель формирует и сдает в Комитет по земельным ресурсам и землеустройству межевое (землеустроительное) дело для утверждения. Землеустроитель отражает в документах и прочно связанные с землей объекты (недвижимость), что влечет необходимость их регистрации.

Межевое дело регистрируется и постоянно хранится в межевом архиве Комитета по земельным ресурсам и землеустройству.

# Кадастровое дело

Для проведения государственного кадастрового учета земельных участков на основании норм Федерального закона «О государственном земельном кадастре» в территориальный орган ФГУ ЗКП (Федеральное государственное управление Земельной кадастровой палаты Российской Федерации) подаются (из расчета на каждый регистрируемый участок):

- заявление с просьбой поставить на государственный кадастровый учет земельный участок, которое пишет сам будущий собственник или его представитель. Заявление о постановке на учет земель общего пользования пишет представитель СНТ и прикладывает список будущих собственников и копию протокола общего собрания граждан с решением о виде собственности на такие земли;

- правоустанавливающие документы на земельный участок. Для садоводов это акт об отводе земель садоводческому товариществу и членская книжка (для садоводов-индивидуалов – договор с СНТ о пользовании землей);

- межевое дело.

Получение заявок о проведении государственного кадастрового учета земельных участков подтверждается соответствующими записями в книге учета документов и выдачей заявителям расписок о получении соответствующих документов и включает проверку представленных заявителями документов, составление описаний земельных участков в Едином государственном реестре земель, присвоение кадастровых номеров земельным участкам, изготовление кадастровых карт (планов) земельных участков и формирование кадастровых дел.

Если объекты недвижимости на земельных участках до данного момента еще ни разу не регистрировались, они вносятся в дело с пометкой «право не зарегистрировано».

Государственный кадастровый учет земельных участков проводится в течение месяца со дня подачи заявки о проведении государственного кадастрового учета определенного земельного участка.

В результате проведения государственного кадастрового учета земельных участков заявителю выдается удостоверенные в установленном порядке кадастровый план (планы) земельных участков в виде форм В1-В6 (В1-В4). Образцы форм В1-В6 представлены в Правилах оформления кадастрового плана земельного участка, утвержденных приказом Росземкадастра от 10 апреля 2001 г. № ГЗК-1-Т. О-04-01-01. Плата за проведение государственного кадастрового учета земельных участков с заявителей не взимается.

...

## ***ВВ! Примерные сроки землеустроительных работ***

1. Срок выполнения межевания участка определяется в договоре с землеустроителем. В частности, срок исполнения может зависеть от стоимости услуг землеустроителя.

2. Как правило, оформление и проверка межевого дела занимают примерно 1 месяц (входит в стоимость услуг землеустроителя).

3. Оформление и проверка кадастрового дела осуществляются в течение 1 месяца бесплатно.

4. Оформление акта о передаче земли в собственность занимает

*также 1 месяц, выполняется бесплатно.*

*5. Регистрация права собственности и оформление свидетельства о праве собственности осуществляются в течение 1 месяца, за что взимается установленная законом госпошлина.*

# Генеральный план застройки садоводческого некоммерческого товарищества

Следует помнить, что права на землю и на строения оформляются и удостоверяются разными свидетельствами о праве собственности на недвижимое имущество. Однако садоводческое некоммерческое товарищество – это зона комплексной организации и застройки. И план на разграничение земельных участков и на застройку территории СНТ (если он существует) – общий. Поэтому при изменении границ участков внутри самого товарищества требуется согласовать измененный проект не только в земельных органах, но и в органах архитектуры.

Генеральный план застройки СНТ является основанием определения размера и положения каждого участка, отдаваемого садоводу в собственность, в пределах общего землеотвода садоводческого товарищества [4].

Садоводческие товарищества, организованные в период с 1989 по 1992 год, могут на законных основаниях не иметь генерального плана застройки (о чем свидетельствует статистика), так как нормативными актами этого периода такой план для садоводческих товариществ не был обязателен.

В соответствии с нормами современного законодательства территория комплексной застройки (в том числе территория садоводческого товарищества) может осваиваться только после утверждения генерального плана застройки.

С точки зрения закона наличие или отсутствие генерального плана застройки формально не имеет определяющего значения, так как все индивидуальные участки на территориях таких товариществ давно находятся в индивидуальном владении граждан. Однако там, где процедура передачи не состоялась, т. е. гражданам не предоставили индивидуальные права на землю, отсутствие плана застройки до последнего времени [5] очень сильно осложняло процесс передачи индивидуальных участков в собственность граждан. Практика показывает, что даже суд испытывал затруднения с установлением права собственности на такие земельные участки: в связи с тем, что для установления прав на земельный объект сначала было необходимо доказать существование самого объекта и прав на добросовестное владение им с помощью трех правоустанавливающих документов, подтверждающих право члена товарищества на земельный участок на территории товарищества:

- документ на общий землеотвод товариществу;
- документ, подтверждающий членство в товариществе;
- план участка товарищества (выкопировка из генерального плана застройки товарищества), определяющий положение и размер индивидуального участка внутри общего землеотвода.

Одно из самых употребляемых в настоящее время слов, особенно по отношению к садоводам, – самозахват, который в соответствии с нормами нового Федерального закона «О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации по вопросу оформления в упрощенном порядке прав граждан на отдельные объекты недвижимого имущества» может быть легализован в упрощенном порядке, но только для добросовестных пользователей (формально основываясь на нормах приобретательной давности). Если фактический размер общего земельного участка СНТ превышает размеры землеотвода на бумаге, садоводы и органы, имеющие юридическое право на распоряжение землей садоводов, могут достичь мирного соглашения о порядке оформления прав на такую землю.

Даже до введения в действие закона о «дачной амнистии» у садоводческих товариществ была возможность для узаконивания подобных самозахватов. Для этого представитель садоводов не только был должен написать заявление о предоставлении «лишних» участков в собственность садоводов – общую или индивидуальную, но и провести довольно длительные согласования с соответствующими структурами: органами землеустройства, архитектуры, Санэпиднадзора, пожарниками и т. д. Формально и до введения в действие «дачной амнистии» каждый гражданин мог самостоятельно ходатайствовать о предоставлении «излишнего» куска в его собственность или аренду; в этом случае проект СНТ подтверждался в старых границах и не подлежал дополнительным согласованиям, а гражданин получал в собственность или аренду (если орган местного самоуправления принимал положительное решение) два участка с разными кадастровыми номерами, не подлежащие слиянию (во время существования данного СНТ).

При наличии излишних земель и гражданам, и СНТ как юридическому лицу до принятия нового закона, упрощающего подобную легализацию для добросовестных землевладельцев, излишняя земля не переоформлялась, а выделялась заново по правилам статей 13–18 для СНТ и статьи 28 ЗК РФ для всех лиц (включая граждан). Хотя, конечно, из общего правила всегда существовали и будут существовать определенные исключения.

В частности, при наличии излишних земель у СНТ очень важное значение имеет то, какие это категории земель (если, конечно, они не изъяты из оборота). Часто бывает, что СНТ, земли которого относятся к сельскохозяйственным, самостоятельно «захватывает» смежные участки, имеющие иное целевое использование или даже иное назначение. В случае иного целевого использования решение о предоставлении земли могут принять органы местного самоуправления. А вот в случае изменения категории земель (ее назначения) или превышения размеров приватизируемых земель свыше определенного лимита (как, например, в Московской области – в среднем 3 га) органы местного самоуправления не вправе принимать решения о предоставлении земель. В таком случае заинтересованные лица (граждане-садоводы или СНТ в целом) должны подать заявление в органы государственной власти субъектов Российской Федерации (в Московской области это Министерство имущественных отношений и губернатор Московской области).

Вся недвижимость России должна пройти перепись к 2007 году, что подтверждается созданием в 2004 году Федерального агентства кадастра объектов недвижимости (ФАКОН), в ведении которого находятся как земельный кадастр, так и остальные реестры недвижимости. Теперь зарегистрировать землю без строений уже не получится в силу того, что комитеты по землеустройству и БТИ как отдельные структуры существуют непосредственно под руководством ФАКОНа.

Исходя из этого, садоводческим и дачным объединениям одновременно придется регистрировать права на все объекты инфраструктуры: электросетевое хозяйство, водокачку и водопровод, дороги, общий забор, сторожку и другие объекты недвижимости, не считая домов и сооружений на личных участках граждан. Но нельзя забывать, что регистрируются не все объекты на участках, а только те, что признаются по закону недвижимостью, т. е. строения и сооружения, имеющие прочную связь с землей. Хотя нередко на практике встречаются случаи, когда землемеры вносят в план и опись участков сараи и садовые домики, не имеющие фундамента.

Недвижимостью считаются (регистрируются):

- капитальные дома (установленные на фундамент);
- бани, сараи, гаражи и другие строения хозяйственно-бытового назначения (установленные на фундамент);



- колодцы;
  - стационарные теплицы (установленные на фундамент);
  - электрические столбы и ТП (имущественный комплекс);
  - водонапорная башня (имущественный комплекс);
- и т. п.

Не считаются недвижимостью (не регистрируются):

- садовый домик, поставленный на шины;
  - садовый домик [6] , который можно перенести на другое место без ущерба его функциональному назначению, даже если он поставлен на бетонные блоки, свободно лежащие на земле (или аналогичное основание);
  - переносные парники и теплицы;
  - летний душ;
- и т. п.

# Как собрать и подать необходимые для приватизации земель садоводческого некоммерческого товарищества документы

Право на переоформление земли у землепользователей в СНТ возникает именно в силу факта пользования землей, а не в силу наличия строений на земельных участках, так как в СНТ присутствует главный положительный аспект целевого использования – садоводство, т. е. садоводы оформляют права на землевладение, а не на землю под строениями (домовладение). Однако при перерегистрации прав на свои 6 соток садоводы могут одновременно в упрощенном порядке в соответствии с новым Федеральным законом «О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации по вопросу оформления в упрощенном порядке прав граждан на отдельные объекты недвижимого имущества» зарегистрировать и права на строения на своих участках.

Та же самая ситуация – и с общим имуществом СНТ, если общее собрание членов СНТ решит, то можно совместить приватизацию земель и оформление прав собственности на общее имущество (помимо земли). При этом необходимо помнить, что все объекты недвижимости на территории СНТ строились на целевые взносы членов СНТ и поэтому составляют общую собственность граждан.

До начала процедуры приватизации СНТ следует выяснить, в чьей собственности находятся земли, на которых расположено садоводческое товарищество. Это может быть как муниципальная, так и государственная собственность. В зависимости от результата подается заявление о предоставлении земли либо в исполнительный орган государственной власти субъекта Российской Федерации (в Московской области это Министерство имущественных отношений Московской области), если земля государственная, либо в органы местного самоуправления, если земля муниципальная.

Ну а если вы намерены изменить категорию земель, то с таким заявлением можно обращаться исключительно в Министерство имущественных отношений субъекта Федерации.

Затем СНТ следует определиться с процедурой сдачи документов на переоформление – распределить, кто и за что отвечает, а также порядок проведения согласования границ участков. Правление (или комиссия по приватизации, избранная общим собранием) перед собранием должно подготовить реестр граждан, имеющих участки на территории СНТ, и сведения (член/нечлен), право пользования/собственности, номер и размер участка по генеральному плану, другие известные сведения. Решением общего собрания может быть предусмотрен централизованный порядок изготовления нотариально заверенных копий и установлен определенный день (дни) сдачи документов, для чего будет целесообразно обеспечить копировальный аппарат на этот день (дни) и пригласить нотариуса для заверения копий, а также оформления доверенностей на ведение дел представителем. Садоводы должны будут централизованно, в оговоренный собранием срок сдать документы для регистрации их прав.

...

*Практика показала, что в целях соблюдения требований*

законодательства и при наличии отказников (тех, кто по каким-либо причинам отказался от участия в приватизации) на общем собрании садоводов требуется принять следующие дополнительные решения.

1. Все граждане, не подавшие документы на приватизацию в установленный срок, считаются исключенными из членов товарищества на основании подпунктов 4 и 10 п. 2 ст. 19 Федерального закона «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан». Правлению поручается во исполнение решений данного общего собрания членов СНТ разослать всем не предоставившим в установленный срок документы на приватизацию письмо-уведомление об исключении из членов товарищества и обеспечить ознакомление исключенных с протоколом общего собрания членов СНТ.

2. Общее собрание членов СНТ признает конституционное право отказников на долю в общем праве собственности на земли общего пользования. Поэтому каждому отказнику предоставляется возможность в любое время выкупить причитающуюся ему долю в общей собственности СНТ на земли общего пользования по заявлению на имя общего собрания участников общей собственности. Вновь принимаемый участник обязан возместить затраты остальных участников общей собственности на оформление его

доли в праве общей собственности, включая кадастровый учет и иные затраты (соответствующая доля затрат). Затраты на переоформление прав участников общей собственности вследствие изменения долей также ложатся на вновь принимаемого участника общей собственности. Порядок возмещения затрат определяется договором об общей собственности.

3. После истечения срока на предоставление документов на приватизацию представитель садоводов (комиссия по приватизации) определяет долю каждого участника с учетом «отказных долей» (доли в праве общей собственности, образовавшиеся вследствие отказа части садоводов от участия в приватизации земель общего пользования). «Отказные доли» распределяются поровну на всех участников общей собственности. Правление СНТ обязано осуществить поддержку работе представителя садоводов (комиссии по приватизации).

4. После оформления прав на земли общего пользования правление СНТ обязано провести общее собрание членов СНТ по итогам приватизации. Данное собрание проводится одновременно с общим собранием участников общей собственности на земли общего пользования и иного общего имущества.

Правление (комиссия по приватизации) должно осуществить подготовку документов, относящихся ко всему товариществу, – свидетельство о регистрации, акт о праве на земли, генеральный план застройки (если он есть) и т. д. Правлению предстоит также обеспечить своего представителя заверенной печатью СНТ, выпиской из протокола общего собрания о его полномочиях в дополнение к доверенностям граждан. Все участвующие в приватизации

граждане должны дать представителю доверенность на ведение дел, даже если это будет председатель правления СНТ, и сообщить, участвовали ли они ранее в приватизации (государство позволяет бесплатно переоформить (приватизировать) только один участок). Если такое переоформление уже имело место, гражданин может приобрести нужный участок в собственность только на платной основе (по кадастровой стоимости). Представитель под расписку будет принимать документы или нотариально заверенные копии (вначале сличать оригинал и копии, потом отдавать оригиналы, оставляя копии), а затем – заполнять реестр сведений о будущих собственниках.

...

***ВВ!** Для оформления права собственности гражданин обязательно должен иметь ИНН, так как с момента оформления права собственности он автоматически становится налогоплательщиком.*

Кроме самого решения о приватизации и членстве в товариществе общее собрание членов СНТ не вправе принимать решения по общему имуществу физических лиц, даже если состав участников общей собственности полностью совпадает с составом членов СНТ.

Те граждане, которые уже приватизировали свои участки, также должны подать все документы, включая свидетельства о собственности и ИНН, так как речь идет и о приватизации общих земель товарищества.

## Глава II Как распорядиться землями общего пользования членам садоводческого некоммерческого товарищества

Как правило, все имущество общего пользования на территории СНТ является собственностью граждан, а не юридического лица – СНТ. Но в некоторых СНТ до настоящего времени имеет место право бессрочного пользования землей общего пользования для коллективного садоводства. Это право обязательно сопряжено с правом юридического лица – садоводческого товарищества, так как все индивидуальные участки обязательно имеют своих индивидуальных владельцев – граждан, собственников или землепользователей. Наличие общего имущества граждан на землях общего пользования, находящегося у СНТ на праве бессрочного пользования, в большинстве своем влечет приватизацию таких земель в общую собственность граждан – собственников недвижимого имущества.

...

*Если в товариществе существует необходимость приватизации земель общего пользования, можно предложить членам товарищества совместно заняться оформлением землеустроительных (кадастровых) дел на землю. В таком случае при приватизации правообладателем права на земли общего пользования является СНТ в целом.*

В соответствии со статьей 28 Федерального закона «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» на общие земли может быть оформлено только право собственности (а не аренда). Согласно той же статье общее собрание членов СНТ [7] обладает правом принятия решения о виде приобретенных прав на землю общего пользования – или собственность такого объединения как юридического лица, или общая совместная собственность членов такого объединения.

При принятии решения в пользу общей собственности граждан также возможны два варианта – совместная собственность (на основании ст. 4 и 28 указанного Федерального закона) или долевая собственность (на основании ст. 28 того же Федерального закона и ст. 244 ГК РФ). Заявление на предоставление земель общего пользования в совместную собственность подается одно, подписанное всеми гражданами – будущими собственниками. К заявлению прилагается заверенная копия протокола общего собрания членов СНТ о решении оформить земли общего пользования в совместную собственность. Заявление на предоставление земель общего пользования в долевую собственность подается каждым гражданином (его представителем) с указанием доли. К заявлению прилагается заверенная копия протокола общего собрания членов СНТ о решении оформить земли общего пользования в долевую собственность.

...

**NB!** Гражданин вправе выбирать – приватизировать или нет

*земли общего пользования, ведь право бессрочного пользования не может быть прекращено без желания землепользователя.*

Если кто-либо из членов товарищества решил не участвовать в приватизации общих земель, это означает, что он добровольно отказался от реализации права собственности на долю в землях общего пользования со всеми вытекающими отсюда последствиями. Поэтому прежде чем принимать такое решение, надо вначале взвесить все возможные последствия такого отказа.

Земли общего пользования включают в себя, например, подъездные дороги к участкам (земля под дорогами). Конечно, крайние участки, примыкающие к внешней границе территории СНТ, могут и не иметь потребности во внутренних подъездных путях, но это зависит от наличия автотранспорта у хозяев таких участков и наличия внешней дороги общего пользования (муниципальной или государственной). Для остальных садоводов подъездная дорога на территории СНТ – необходимость для реализации своего права собственности на индивидуальные участки. Однако и у первой категории садоводов также сохраняется потребность в общей земле для размещения инженерных сооружений (при условии, что они – участники общей собственности на объекты электросетевого хозяйства и т. п.) А оформление права собственности на общее имущество невозможно без оформления прав на землю, на которой оно расположено. Соответственно, отказавшись от права собственности на земли общего пользования, садоводы в первую очередь лишаются права безвозмездного пользования землей под дорогами. Управляющий СНТ (в качестве управляющего может выступать руководство самого СНТ по решению общего собрания), защищающий права собственников земли, принявших участие в приватизации земель общего пользования, имеет право брать плату за пользование чужой собственностью. В случае отказа оплаты управляющий имеет право лишить садовода, отказавшегося от доли в праве собственности на земли общего пользования, права пользования землей. Фактическим следствием будет невозможность пользования дорогой для подъезда к участку. Управляющий имеет право использовать любые законные методы для защиты прав остальных садоводов, в том числе с привлечением правоохранительных органов. Полный объем законных действий управляющего определяется договором об общем имуществе, который утверждает общее собрание участников общего имущества после оформления их прав на указанное имущество.

Пункт 3 статьи 28 Федерального закон «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» дал гражданам право приватизировать закрепленные за ними участки в индивидуальном порядке. Многие садоводы воспользовались этим правом еще задолго до введения в действие «дачной амнистии», а значит, приватизированные ранее участки были внесены в земельный кадастр и не подлежат вторичному кадастрированию. В то же время очень часто приватизация таких участков проводилась с нарушениями закона – несоблюдением генерального плана организации и застройки товарищества, а часто и с оформлением в собственность лишних площадей. Но главное – граждане, приватизировавшие ранее участки в индивидуальном порядке, понесли невыгодные для себя последствия. Они потеряли право на приватизацию земель общего пользования и теперь в соответствии с пунктом 5 ст. 20 ЗК РФ должны их выкупать уже по нормативной стоимости, что далеко не каждому по карману. Следовательно, неизбежно возникнут случаи отказа от права на приватизацию. (Более того, некоторые садоводы, возможно, откажутся даже от своего права приватизации не только земель общего пользования, но и индивидуальных участков. На это могут быть и объективные причины – даже «бесплатная» приватизация обойдется

гражданину в 200–300 долл. (с учетом всех землеустроительных работ), что для пенсионеров (преимущественный состав садоводов) является весьма существенной суммой).

...

*Наиболее правильным и целесообразным для садоводческого товарищества будет оформить долевую собственность, при которой доля и затраты на ее содержание определяются размером участка. Единственным камнем преткновения при этом станут «никому не принадлежащие доли», соответствующие участкам, чьи владельцы отказались от приватизации.*

В самом определении «отказные доли в общей собственности» заложено противоречие. Формально оформление общей собственности не допускает разрывов: например, если из 50 членов СНТ заявления на приватизацию общих земель подали всего 38 граждан, земля оформляется только в их 38-долевую собственность (правда, такая ситуация может возникнуть лишь при оформлении долевой собственности, а при совместной собственности без выделения долей такой проблемы не будет). Но рано или поздно «отказники» захотят продать свои участки, или в товарищество придут наследники, получившие права на участок, кроме прав на те доли в общей собственности, от которых когда-то отказались наследодатели.

До недавнего времени также встречались случаи коллективной передачи земель в собственность граждан СНТ, формально основанные на практике выделения участков по статье 14 Федерального закона «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан», но влекущие обязательность оформления общей собственности для всех членов СНТ в императивном порядке, вне зависимости от их желания, хотя закона, регулирующего подобные принудительные акты, не существует.

До сих пор большинство сделок с земельными участками в СНТ осуществляются без учета долей в общей собственности. А ведь совершение сделок должно неизменно повлечь за собой обязательный перевод совместной собственности в долевую. Вот почему садоводам сразу рекомендуется оформлять именно долевую собственность – эта форма все равно понадобится при первой же сделке по отчуждению приватизированного участка. А вот «отказнику» будет нечего отчуждать при сделке, так как он в свое время отказался от своей доли в общем имуществе. Вот только при сложившейся неправомерной практике неотражения перехода прав на доли в общем имуществе новый собственник не всегда сможет узнать, что ему передали «ущербную» собственность. Но если новому собственнику, возможно, удастся вовремя расторгнуть сделку и вернуть деньги, то сособственники по СНТ могут потерять часть своих долей, так как «отказник» все равно сможет отсудить свою долю у них – ведь акт местных властей касался и его права на общую собственность (во избежание подобных ситуаций сособственники смогут уберечь свои интересы, взяв у гражданина письменный отказ от приватизации или удостоверив отказ письмом по описанной выше процедуре приватизации земель СНТ).

Вот почему можно было бы посоветовать оставить «отказные доли» как есть (не распределяя на доли между сособственниками), в соответствии с размером «отказавшихся» участков, только оформив их в общую совместную собственность членов, принявших участие в приватизации общей собственности. Вести учет затрат по таким долям будет СНТ,

а при отчуждении «отказного» участка новому собственнику будет предложено приобрести соответствующую участку долю в общем имуществе. В стоимость доли войдут все затраты по такой доле, понесенные собственниками и учитываемые товариществом на момент отчуждения доли.

Главной особенностью осуществления прав на общее имущество на территории СНТ является то, что право на участие в общем имуществе имеют члены (участники) юридического лица (СНТ), а приобретают (в момент регистрации) права собственников физические лица (рядовые члены СНТ). А СНТ как юридическое лицо, напротив, в момент регистрации прав на общее имущество утрачивает право пользования и владения им. Хотя после регистрации прав СНТ может также продолжить управлять частным имуществом граждан, но только с их согласия.

...

*Садоводам можно посоветовать во избежание последующих правовых коллизий на время оформления прав на общие земли (и общее имущество) восстановить членство всех садоводов-индивидуалов решением общего собрания членов СНТ по взаимной договоренности (СНТ и садоводов-индивидуалов). После регистрации права гражданин снова может выйти из состава СНТ, но в таком случае правление СНТ уже будет не вправе воспользоваться ситуацией и требовать с восстановленного члена товарищества иных взносов, кроме необходимых в связи с приватизацией земель товарищества.*

Что касается совместной собственности, то она является специализированным режимом права на общее имущество и допускается только в оговоренных законом случаях (в данном случае это ст. 4 Федерального закона «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан»).

Основными признаками совместного имущества являются:

√ равнодолевой принцип участия без закрепления размера долей в количественном выражении (п. 2 ст. 244 ГК РФ);

√ соответствующий равнодолевой принцип распределения затрат на совместное имущество (п. 2 ст. 392 Налогового кодекса Российской Федерации; НК РФ).

«Доля» при совместной собственности не определяется, а ее размер – «плавающий». Текущий размер «доли» определяется как размер общей совместной собственности, деленный на существующее количество участников общей собственности. Если количество участников общей собственности уменьшается или увеличивается, то и размер доли увеличивается или уменьшается (пропорционально) автоматически. Долевая собственность граждан является естественным (обычным) видом права на общее имущество.

Основными признаками долевой собственности являются:

√ долевой принцип участия с определением фиксированного размера долей в количественном выражении;

√ соответствующий долевой принцип распределения затрат на общее имущество;

√ специфический регламент при отчуждении доли, определенный ее фиксированным размером.

В СНТ – членской организации – возможны три принципа определения размера доли в



общем имуществе при регистрации права собственности:

1) членский принцип, когда доля определяется как 100#, деленные на количество участников общей собственности, при этом доли получаются одинаковыми. Членский принцип может применяться в том случае, если на территории СНТ все граждане имеют участки одинакового размера. Но тогда требуется согласие всех садоводов на участие в приватизации земель общего пользования;

2) принцип долевого участия по размеру участка, при котором доля в общем имуществе соответствует площади участка гражданина в процентном отношении к общей площади первоначального отвода под товарищество. Требуется согласие всех садоводов на участие в приватизации земель общего пользования;

3) принцип долевого участия по соглашению будущих участников общей собственности обычно применяется, когда часть садоводов отказалась от участия в приватизации земель общего пользования. Этот способ – наиболее распространенный в настоящее время. Следует учесть, что он требует обязательного соблюдения определенных процедур оформления отказа от права участия в приватизации.

Особенностью применения долевой собственности в СНТ является необходимость внесения в договор об общем имуществе (а также в устав СНТ) следующего обязательного условия: «Доля собственника земельного участка в СНТ в праве общей собственности на общее имущество (включая земли общего пользования) на территории СНТ следует судьбе права собственности на указанный участок».

При переходе права собственности на земельный участок на территории СНТ доля нового собственника такого участка в праве общей собственности на общее имущество (включая земли общего пользования) на территории СНТ равна доле в праве общей собственности (включая земли общего пользования) на указанное общее имущество предшествующего собственника такого земельного участка. Если обозначенное выше условие в договор (и в устав) не вносить, то последствиями будут:

– нарушение нормы закона (см. ст. 135 ГК РФ) и соответственно последующая возможность (в обход закона) продажи или иной сделки с долей в общем имуществе (землях общего пользования);

– необходимость при продаже участка собирать подписи всех садоводов с разрешением продать долю в общем имуществе.

Собственник земельного участка на территории СНТ в соответствии с требованиями статей 135 и 250 ГК РФ не вправе:

1) осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на общее имущество (включая земли общего пользования) на территории СНТ;

2) отчуждать свою долю в праве общей собственности на общее имущество (включая земли общего пользования) на территории СНТ, а также совершать иные действия, влекущие за собой передачу этой доли отдельно от права собственности на указанный земельный участок.

## **Глава III Сделки с землей и их правовое сопровождение**

За последние десять лет в России построены тысячи охраняемых коттеджных поселков, а также несметное множество отдельно стоящих кирпичных домов, пригодных для постоянного проживания. Земельные участки в пригороде пользуются сейчас огромным спросом. Многие обеспеченные горожане хотят обзавестись собственным коттеджем в районе с благоприятной экологией, лесом и живописным водоемом. На первый взгляд, например, в ближайшем Подмосковье – вполне достаточно площадок для строительства объектов коммерческого назначения. Однако, как утверждают участники рынка, в реальности они все чаще сталкиваются с дефицитом подходящих земельных участков. В результате цены на них начали стремительно расти. Цена земельного участка во многом зависит от наличия леса и водоема, хотя и без этих загородных «достопримечательностей» самый стандартный земельный участок по карману далеко не всем. Если же вы приняли решение жить «на земле» и владеете достаточной суммой денег, самое время поговорить о договоре купли-продажи.

# Как правильно оформить договор купли-продажи земельного участка (на примере Московской области)

По договору купли-продажи недвижимости (ст. 549–558 ГК РФ) продавец обязуется передать в собственность покупателя земельный участок или другое недвижимое имущество, а покупатель обязуется принять эту недвижимость и уплатить за нее определенную денежную сумму (цену).

...

***NB!** Объектом купли-продажи могут быть только земельные участки, прошедшие государственный кадастровый учет.*

*Для подписания договора купли-продажи земельного участка с домом необходим общий пакет документов, без которых переход права собственности на покупателя невозможен (если продается земельный участок без дома, то документы, относящиеся к строениям, не требуются). В каждом конкретном случае пакет документов для сделки индивидуален, так как перечень документов всегда зависит от каждой конкретной ситуации.*

Итак, для оформления сделки купли-продажи и перехода права собственности на недвижимость в регистрационную палату любого района любой области страны необходимо представить следующие документы:

- свидетельство о праве собственности на землю, иной правоустанавливающий документ на земельный участок, на основании которого и возникло право собственности (договор купли-продажи, мены, дарения, свидетельство о праве на наследство и пр.);
- свидетельство о государственной регистрации права, выданное соответствующей регистрационной палатой субъекта Федерации (например, Московской областной регистрационной палатой (МОРП), если земля была приобретена после 1 января 1998 года);
- текст самого договора купли-продажи, подписанный продавцом и покупателем, в простой письменной форме (2 экземпляра) или в нотариальной (что желательно) форме (3 экземпляра), а также передаточный акт к нему (3 экземпляра – при нотариальном оформлении сделки);
- заявления обеих сторон договора о государственной регистрации договора и о государственной регистрации перехода права собственности;
- справку правления садоводческого товарищества (СНТ) в соответствии со статьей 34 Федерального закона «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» (если объектом сделки стал участок в садовом товариществе);
- кадастровый план земельного участка (выписка из государственного земельного кадастра с нормативной оценкой участка), выданный органом кадастрового учета;
- после 1 сентября 2006 года [8] надлежащим образом заполненную форму технического паспорта объекта индивидуального жилищного строительства вместо паспорта из ГУП БТИ субъекта Федерации (МОБТИ – Московского областного бюро технической инвентаризации) или выписку из технического паспорта на строение, выданную органом технического учета,

содержащую инвентаризационную стоимость садового, дачного или иного дома;

- справку из налоговой инспекции об отсутствии задолженностей по налогам (за данную недвижимость) у продавца;
- нотариально заверенное согласие супруга продавца и покупателя соответственно на продажу и приобретение недвижимости владельца (если имущество покупается в период брака);
- документ, удостоверяющий личность продавца и покупателя (паспорт);
- квитанцию об оплате госпошлины за регистрацию сделки и перехода права собственности;
- если сделка будет проходить в нотариальной форме, – выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

...

***ВВ!** Документы, которые необходимы для государственной регистрации прав, представляются не менее чем в двух экземплярах, один из которых должен быть подлинником (кроме актов органов власти и местного самоуправления).*

Договор купли-продажи земельного участка (с домом или без него) должен заключаться в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами. В договоре должны быть указаны данные, которые позволяют точно установить недвижимое имущество, подлежащее передаче покупателю по договору, в том числе данные, определяющие расположение его на земельном участке (ст. 554 ГК РФ). Указанная в договоре цена недвижимости, которая находится на земельном участке, включает цену передаваемой с этой недвижимостью соответствующей части земельного участка или права на нее, если иное не установлено законом или договором (п. 2 ст. 555 ГК РФ).

...

*Образец*

*ДОГОВОР*

*купли-продажи земельного участка с садовым домом*

*Российская Федерация,*

*город Сергиев Посад Московской области,*

*четвертого марта две тысячи шестого года*

*Я, ИВАНОВА МАРИЯ ПЕТРОВНА, 00.00.XXXX г.р., паспорт 00 00 000000, выдан ОВД «Лосиноостровский» города Москвы 00.00.0000 г., код подразделения 000–000, зарегистрированная по адресу: город Москва, ул. Летчика Бабушкина, д.111, корп. 1, кв. 999, именуемая в дальнейшем «Продавец», с одной стороны, и*

*КУЗЬМИН ИВАН ИВАНОВИЧ, 00.00.XXXX г.р., паспорт 00 00 000000, выдан ОВД «Лианозово» города Москвы 00.00.0000 г., код подразделения 000–000, зарегистрированный по месту жительства по адресу: город Москва, ул. Абрамцевская, дом 33, кв. 44, именуемый в*

дальнейшем «Покупатель», с другой стороны,

действуя добровольно, находясь в здравом уме и ясной памяти, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Продавец продает, а Покупатель покупает и оплачивает в соответствии с условиями настоящего Договора принадлежащий Продавцу по праву собственности земельный участок № 3 в границах планов, прилагаемых к настоящему Договору, площадью 803 (восемьсот три) кв. м, с кадастровым номером 50-09-0000000-0101 на землях сельскохозяйственного назначения, предоставленных для садоводства, и размещенный на них садовый дом № 3, состоящий из основного железобетонного строения, 2-этажный, общей площадью 100 (сто) кв. м, в том числе жилой 60,0 (шестьдесят) кв. м, инвентарный № 000/0-000, с отдельно стоящим гаражом, с присвоенными литерами: А, – по основным строениям; Г – по служебным постройкам; 1 – по дворовым сооружениям, расположенные по адресу: Московская область, Сергиево-Посадский район, с/т «Садовод», – далее недвижимость.

2. Указанный земельный участок № 3 принадлежит Продавцу, Ивановой М.П. на праве собственности на основании постановления главы Сергиево-Посадского района Московской области № 000 от 00.00.0000 года «Об изъятии и закреплении земель за членами садоводческого товарищества «Садовод», о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 00 марта 2001 года сделана запись регистрации № 50-01.00-00.2001-000.1, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права на недвижимое имущество – серии 50 АГ № 000000, выданным Московской областной регистрационной палатой 00 марта 2001 года.

3. Указанный садовый дом принадлежит Продавцу Ивановой М.П. на праве собственности, на основании справки садоводческого товарищества «Садовод» от 00.04.2001 года, № 00/01, выданной в соответствии со статьей 34 Федерального закона от 15 апреля 1998 г. № 66-ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан», о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 04 октября 2001 года сделана запись регистрации № 50-01.00-00.2001-000.1, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права серии 50 АБ № 000000, выданным Московской областной регистрационной палатой 9 октября 2001 года.

4. Нормативная стоимость земельного участка № 3 с кадастровым номером 50-09-0000000-0101 составляет 18 870 (Восемнадцать тысяч восемьсот семьдесят) рублей, что подтверждается кадастровым планом № 50-00-2003-0-009, выданным 00.02.2006 года Комитетом по земельным ресурсам и землеустройству Сергиево-Посадского района Московской области.

5. Инвентаризационная (действительная) стоимость садового дома составляет в текущем уровне цен 307 140 (триста семь тысяч

сто сорок) рублей 00 коп. согласно данным извлечения из технического паспорта, выданным Сергиево-Посадским филиалом ГУП МО «МОБТИ» 00.02.2006 года.

6. Продавец гарантирует, что до заключения настоящего Договора вышеуказанная недвижимость не отчуждена, не заложена, в споре, аренде, под запрещением (арестом) не состоит, правами третьих лиц и иными обязательствами не обременена, долгов по налогам и другим платежам не имеет, скрытых дефектов нет. Ограничений в пользовании земельным участком и пользования и проживания в садовом доме не имеется. Покупатель осмотрел указанный земельный участок с садовым домом и замечаний по их техническому состоянию не имеет.

7. Стороны заявляют, что они действуют сознательно, добровольно, не вынужденно, на обоюдовыгодных, не кабальных условиях, понимают значение своих действий и не заблуждаются относительно сделки, не лишались и не ограничивались в дееспособности, не страдают заболеваниями, в том числе психическими, лишаящими их возможности понимать значение своих действий и руководить ими.

8. Сторонам известно, что соглашение о цене является существенным условием настоящего Договора. По соглашению сторон общая цена недвижимости составляет 1 854 450 (один миллион восемьсот пятьдесят четыре тысячи четыреста пятьдесят) рублей, что эквивалентно 65 000 (шестьдесят пяти тысячам) долларов США. В том числе: земельный участок № 3 с кадастровым номером 50-09-0000000-0101 продается за 142 650 (сто сорок две тысячи шестьсот пятьдесят) рублей, что эквивалентно 5000 (пяти тысячам) долларов США; садовый дом продается за 1 711 800 (один миллион семьсот одиннадцать тысяч восемьсот) рублей, что эквивалентно 60 000 (шестьдесят тысячам) долларов США.

9. Покупатель приобретает право собственности у Продавца на указанный земельный участок и садовый дом за 1 854 450 (один миллион восемьсот пятьдесят четыре тысячи четыреста пятьдесят) рублей, что эквивалентно 65 000 (шестьдесят пяти тысячам) долларов США. Покупатель Кузьмин И.И. передал Продавцу Ивановой М.П. деньги в сумме 1 854 450 (один миллион восемьсот пятьдесят четыре тысячи четыреста пятьдесят) рублей, что эквивалентно 65 000 (шестьдесят пяти тысячам) долларов США. Расчет произведен по курсу Центрального банка Российской Федерации на 03.03.2006 года – дату, предшествующую дню подписания настоящего Договора. Расчет произведен полностью до подписания настоящего Договора, что подтверждается распиской, выданной Покупателю Продавцом.

10. В случае признания судом настоящего Договора недействительным и изъятия указанного земельного участка и садового дома у Покупателя по основаниям, возникшим до исполнения настоящего Договора, Продавец обязуется возместить Покупателю понесенные им убытки, включая общую стоимость сделки, указанную в

пункте 8 настоящего Договора, и не вправе истребовать земельный участок и садовый дом до полного возврата указанной суммы, если не докажет, что Покупатель знал или должен был знать о наличии этих оснований.

11. Настоящий Договор заключен с согласия супруга Продавца, Ивановой М.П., – Иванова Николая Петровича 00.00.XXXX г.р., и супруги Покупателя, Кузьмина И.И., – Кузьминой Галины Алексеевны 00.00.XXXX г.р.

12. В соответствии со статьей 556 Гражданского кодекса Российской Федерации при передаче земельного участка и садового дома стороны в обязательном порядке составляют передаточный акт. Стороны обязуются незамедлительно после подписания настоящего Договора представить его для государственной регистрации и регистрации перехода права собственности.

13. Стороны подтверждают, что им понятны смысл и содержание сделки, ее последствия, ответственность, права и обязанности, а также содержание статей Гражданского кодекса Российской Федерации: 131, 157, 160, 161, 164, 166–181, 209, 223, 408, 433, 450, 460, 461, 549, 551, 556, 557 и статей Земельного кодекса Российской Федерации: 5–7, 15, 25–27, 37, 65, 66. Требования статей 34, 35 Семейного кодекса Российской Федерации известны и соблюдены. Ответственность и права сторон, не предусмотренные в настоящем Договоре, определяются в соответствии с законодательством Российской Федерации и правовыми актами администрации Сергиево-Посадского района Московской области, изданными в пределах ее полномочий.

14. В соответствии со статьей 551 Гражданского кодекса Российской Федерации, статьей 25 Земельного кодекса Российской Федерации Покупатель Кузьмин Иван Иванович приобретает право собственности на вышеуказанную недвижимость – земельный участок и садовый дом – с момента государственной регистрации перехода права собственности и настоящего Договора, после чего принимает на себя обязанности по уплате налогов на недвижимость и возмещению расходов по их содержанию.

15. В качестве неотъемлемой части к настоящему Договору прилагаются: план земельного участка, справка БТИ.

16. Расходы по заключению настоящего Договора оплачивает Продавец.

17. Настоящий Договор содержит весь объем соглашений между сторонами в отношении его предмета, отменяет и делает недействительными все другие обязательства или представления, которые могли быть приняты или сделаны сторонами, будь то в устной или письменной форме, до заключения настоящего Договора.

18. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, по одному – для Продавца, Покупателя и Главного управления Федеральной регистрационной службы по Московской области.

**ПОДПИСИ СТОРОН:**

После подписания договора купли-продажи и передачи земельного участка (с садовым домом) покупателю стороны в соответствии со статьей 556 ГК РФ в обязательном порядке составляют передаточный акт, который впоследствии предоставляется для государственной регистрации.

Все сделки с земельными участками: купли-продажи, мены, наследования, дарения и т. п., а также те, которые связаны с ограничениями прав (аренда, ипотека, сервитут и пр.), должны быть зарегистрированы в учреждениях юстиции по государственной регистрации прав. Например, в Москве – это Мосрегистрация, в Московской области – Московская областная регистрационная палата.

...

***ВВ!*** Согласно статье 219 ГК РФ право собственности на недвижимость, подлежащую государственной регистрации, возникает только с момента такой регистрации.

Право на создаваемое (построенное) недвижимое имущество также возникает с момента государственной регистрации. Зарегистрированное право может быть оспорено только в судебном порядке. Главное значение регистрации в том, что она является единственным доказательством существования самого права. Поэтому право на недвижимое имущество возникает, изменяется или прекращается только после внесения соответствующей записи в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество (ЕГРП).

При оформлении сделки можно не обращаться к нотариусу, так как продажа и покупка земли могут быть зарегистрированы без нотариальной формы в соответствии со статьей 550 ГК РФ.

Регистрация прав осуществляется только по месту нахождения недвижимости. В Московской области регистрацией прав на недвижимость занимается Московская областная регистрационная палата (МОРП). В обязанности МОРП входят проверка действительности поданных заявителем документов и наличия соответствующих прав у лица или органа власти, подготовивших документы, а также существования ранее зарегистрированных и заявленных прав, выдача документов, подтверждающих государственную регистрацию прав и информацию о зарегистрированных правах. Для получения такой информации необходимо лишь предъявить паспорт и заявление установленной формы. В течение пяти дней регистрирующий орган должен выдать выписку из Единого государственного реестра прав с описанием объекта недвижимости, сведениями о зарегистрированных правах на него, а также об ограничениях этих прав. Отказ предоставить такие сведения можно обжаловать в суде.

Регистрация возникновения и перехода прав на недвижимое имущество удостоверяется свидетельством об этом, а регистрация договоров и иных сделок – посредством совершения специальной регистрационной надписи на документе, в котором выражено содержание сделки. Она проводится по заявлению правообладателя, стороны договора или уполномоченного ими лица при наличии у него доверенности. При регистрации в ЕГРП вносят запись о том, кому и на каком праве принадлежит определенный объект недвижимости, потом выдают соответствующее свидетельство. Все правоустанавливающие



документы и книги учета хранятся в ЕГРП вечно. Никто не может уничтожить их или изъять из них отдельные бумаги.

В случае уклонения одной из сторон от регистрации перехода права собственности регистрация производится на основании решения суда, принятого по иску другой стороны. Зарегистрированное право может быть оспорено только в судебном порядке.

При совершении покупки земельного участка (с садовым домом) покупателю (помимо обусловленной в договоре денежной суммы) необходимо иметь:

- документ, удостоверяющий личность покупателя (паспорт);
- нотариально заверенное согласие супруга (если такой/ая имеется) покупателя на совершение сделки.

...

*Покупателю следует в первую очередь потребовать у продавца свидетельство о государственной регистрации права собственности на землю и дом, если он имеется, а также кадастровый план на земельный участок.*

Покупатель вправе обратиться в регистрирующий орган (в Московской области МОРП) с просьбой предоставить информацию об интересующей недвижимости, так как сведения, содержащиеся в ЕГРП, являются открытыми. Кроме того, если вы (вне зависимости от того, являетесь ли вы стороной какой-либо конкретной сделки с недвижимостью или нет) просто хотите получить информацию о том, кто и когда требовал выдать ему сведения о вашем имуществе, регистрирующий орган обязан ее предоставить.

В каждой конкретной ситуации сроки подготовки документов для подписания договора купли-продажи и регистрации договора в регистрирующих органах будут разными. Средний срок для подготовки документов, как правило, составляет месяц-полтора. Минимальный срок, за который такая работа может быть проделана, составляет примерно неделю. Но срочность, безусловно, потребует соответствующих денежных затрат от соответствующих посреднических структур. Иногда такая срочность невозможна вообще по объективным причинам, так что даже оформление в срочном порядке может затянуться на три-четыре месяца.

# ФОРМА

## технического паспорта объекта индивидуального жилищного строительства

(утв. приказом Минэкономразвития России  
от 17 августа 2006 г. № 244;  
зарег. в Минюсте России 30 августа 2006 г., рег. № 8182)

(наименование ОТИ)

### ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

Жилой дом на \_\_\_\_\_  
(тип объекта учета)

Объект индивидуального жилищного строительства \_\_\_\_\_

(наименование объекта)

Адрес (местоположение) объекта \_\_\_\_\_

Субъект Российской Федерации \_\_\_\_\_

Административный район (округ) \_\_\_\_\_

Город (пос.) \_\_\_\_\_

Район города \_\_\_\_\_

Улица (пер.) \_\_\_\_\_

Дом № \_\_\_\_\_ Строение (корпус) \_\_\_\_\_

Штамп органа государственного технического учета о внесении  
сведений в Единый государственный реестр объектов капитального  
строительства

Наименование учетного органа	
Инвентарный номер	
Кадастровый номер	
Дата внесения сведений в реестр	

Паспорт составлен по состоянию на «\_\_» \_\_\_\_\_ 200\_ г.

Руководитель \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_)

(Ф.И.О.)

М.П.

## СОДЕРЖАНИЕ

№ п/п	Наименование раздела прилагаемых документов	№ стр.
1	Общие сведения	
2	Состав объекта	
3	Сведения о правообладателях объекта	
4	Ситуационный план	
5	Благоустройство объекта индивидуального жилищного строительства	
6	Позэтажный план	
7	Экспликация к поэтажному плану жилого дома	
8	Отметки об обследованиях	

### 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1	Назначение	
2	Фактическое использование	
3	Год постройки	
4	Общая площадь жилого дома	
5	Жилая площадь жилого дома	
6	Число этажей надземной части	
7	Число этажей подземной части	
8	Примечание	

#### 1.1. Ранее присвоенные (справочно)

Адрес	
Инвентарный номер	
Кадастровый номер	
Литера	

## 2. СОСТАВ ОБЪЕКТА

№ на плане (литера)	Наименование зданий, сооружений	Год ввода в эксплуатацию/начала строительства	Материал стен	Параметр			Площадь застройки, кв. м	Высота, м	Объем куб. м	Инвентаризационная стоимость в ценах на дату составления паспорта, руб.
				наименование параметра	единица измерения	всего				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11

## 3. СВЕДЕНИЯ О ПРАВООБЛАДАТЕЛЯХ ОБЪЕКТА

№ п/п	Дата записи	Субъект права: для физических лиц — фамилия, имя, отчество, паспортные данные; для юридических лиц — наименование в соответствии с уставом	Вид права, правоустанавливающие, правоудостоверяющие документы	Доля (часть, литера)	Ф.И.О. лица, внесшего запись	Подпись лица, внесшего запись
1	2	3	4	5	6	7

## 4. СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН

Наименование ОТИ _____				
Ситуационный план объекта индивидуального жилищного строительства				
Руководитель (уполномоченное лицо)	Ф.И.О.	Дата подпись	Адрес объекта _____ _____	Лист _____ Листов _____ Масштаб 1:_____

4.1. Координаты зданий, сооружений (заполняется после издания соответствующих нормативных актов, устанавливающих порядок определения координат зданий, сооружений)

Литера	№ точки	Координаты		Описание	Особые отметки
		X	Y		
1	2	3	4	5	6

## 5. БЛАГОУСТРОЙСТВО ОБЪЕКТА ИНДИВИДУАЛЬНОГО ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

№ на плане (литера)	Водопровод (кв. м)		Канализация (кв. м)		Отопление (кв. м)		Горячее водоснабжение (кв. м)		Газоснабжение (кв. м)		Энергоснабжение (кв. м)	Другие элементы благоустройства
	центральный	автономный	центральная	автономная	центральное	автономное	центральное	автономное	центральное	автономное		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13

## 6. ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

Наименование ОТИ _____				
Поэтажный план объекта индивидуального жилищного строительства				
Руководитель (уполномоченное лицо)	Ф.И.О.	Дата подпись	Адрес объекта	Лист _____ Листов _____ Масштаб 1: _____

## 7. ЭКСПЛИКАЦИЯ К ПОЭТАЖНОМУ ПЛАНУ ЖИЛОГО ДОМА

Литера по плану	Этаж	Номер помещения на плане	Номер комнаты на плане	Назначение комнаты (жилая комната, кухня и т.д.)	Площадь всех частей здания (комнат и помещений вспомогательного использования) кв. м	В том числе (кв.м)			Высота	Самовольно переустроенная или перепланированная площадь, кв. м	Примечание	
						Общая площадь жилого помещения	из нее					
							Жилая	Подсобная				площадь помещений вспомогательного использования (лоджий, балконов, веранд, террас), кв. м
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13

## 8. ОТМЕТКИ ОБ ОБСЛЕДОВАНИЯХ

Дата обследования	Выполнил		Проверил	
	Ф.И.О.	подпись	Ф.И.О.	подпись

Порядок оформления

технического паспорта объекта индивидуального жилищного строительства

(утв. приказом Минэкономразвития России

от 17 августа 2006 г. № 244;

зарег. в Минюсте России 30 августа 2006 г., рег. № 8182

## 1. ПРАВИЛА ОФОРМЛЕНИЯ ТИТУЛЬНОГО ЛИСТА И РАЗДЕЛОВ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА

### 1. Оформление титульного листа.

При оформлении титульного листа технического паспорта соответствующие строки заполняются следующим образом:

«наименование ОТИ» – указывается полное наименование организации технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства;

«адрес» – указывается почтовый индекс, наименование субъекта Российской Федерации, наименование административного района (округа), наименование и тип населенного пункта (город, поселок), район города, наименование и тип улицы (переулкa), номер дома, строение (корпус) или иной официально присвоенный адрес объекта;

«паспорт составлен по состоянию на» – указывается дата обследования объекта индивидуального жилищного строительства.

### 2. Заполнение раздела 1. «Общие сведения».

При заполнении раздела 1. «Общие сведения» соответствующие графы заполняются следующим образом:

фактическое использование – указывается «по назначению» или «не по назначению»;

год постройки – указывается год ввода в эксплуатацию;

общая и жилая площади жилого дома – указываются площади в соответствии с экспликацией к поэтажному плану жилого дома;

число этажей надземной/подземной части – указывается численное значение по результатам обследования объекта в соответствии с действующими строительными-техническими нормативами;

примечание – заполняется в том случае, если имеются сведения о нарушении градостроительных и строительных норм и правил, отсутствует разрешение на строительство или имеются прочие сведения, имеющие существенное значение для учета объектов.

Заполнение раздела 1.1. «Ранее присвоенные (справочно)» обязательно в случае, если ранее объекту индивидуального жилищного строительства были присвоены инвентарный, кадастровый номера организацией технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства.

Указываются адрес объекта, ранее присвоенные номера (инвентарный, кадастровый), литера объекта.

### 3. Заполнение раздела 2 «Состав объекта».

При заполнении раздела 2 «Состав объекта» соответствующие графы заполняются следующим образом:

графа 1 – указывается буквенное обозначение (литера) или цифровое обозначение [9] , присвоенное частям объекта индивидуального жилищного строительства или вспомогательным строениям, сооружениям (принадлежностям объекта индивидуального жилищного строительства) на плане;

графа 2 – указывается наименование частей объекта индивидуального жилищного строительства или вспомогательных строений, сооружений (жилой дом, жилая пристройка, веранда, сарай и т. п.);

графы 5, 6, 7, 9, 10 – указываются данные измерений основного параметра (наименование параметра, единица измерения, количество единиц измерения):

– для зданий – общая площадь;

– для сооружений:

протяженность (для линейно-протяженных сооружений);

объем (для объемных сооружений);

площадь (для площадных сооружений);

высота;

графа 8 – указывается площадь застройки в квадратных метрах для всех частей объекта индивидуального жилищного строительства или вспомогательных строений, сооружений;

графа 9. – указывается высота в метрах, для замощений и подземных сооружений не указывается;

графа 10 – указывается объем в кубических метрах, для замощений и линейно-протяженных сооружений не указывается.

4. Заполнение раздела 3 «Сведения о правообладателях объекта».

Сведения о правообладателях объекта индивидуального жилищного строительства заполняются с учетом имеющейся информации в ОТИ и представленных собственником (или его представителем) документов.

При заполнении раздела 3 «Сведения о правообладателях объекта» соответствующие графы заполняются следующим образом:

графа 4. – указываются право собственности или иные вещные права, а также реквизиты правоустанавливающих, правоудостоверяющих документов. Эти реквизиты включают наименование документа, его серию и номер, дату выдачи и название учреждения, выдавшего документ;

графа 5. – указывается доля в праве в виде правильной простой дроби (в случае общей собственности), целое число (в случае одного собственника) или литер(а) части здания, зарегистрированная за собственником.

5. Заполнение раздела 4 «Ситуационный план».

При наличии кадастрового плана земельного участка, на котором расположен объект индивидуального жилищного строительства, подготовка ситуационного плана осуществляется ОТИ в части недостающих измерений внешних размеров объектов капитального строительства.

Не допускается при наличии кадастрового плана земельного участка проведение ОТИ повторных обмеров земельного участка, на котором расположен объект индивидуального жилищного строительства.

Подготовка ситуационного плана ведется по данным измерений в натуре, с нанесением всех имеющихся зданий, сооружений и границ видов угодий (двор, сад, огород, зеленые насаждения и т. п.).

Раздел 4.1. подлежит заполнению после издания соответствующих нормативных актов, устанавливающих порядок определения координат зданий, сооружений.

6. Заполнение раздела 5 «Благоустройство объекта индивидуального жилищного строительства».

Все строки заполняются отдельно по жилому дому, вспомогательным строениям, сооружениям. В графах указывается площадь помещений, оборудованных каждым видом благоустройства.

7. Заполнение раздела 6 «Поэтажный план».

Составляется по данным измерений объекта индивидуального жилищного

строительства в установленном порядке [10] .

8. Заполнение раздела 7 «Экспликация к поэтажному плану жилого дома».

В экспликации к поэтажному плану жилого дома производятся описание помещений, комнат и расчет площадей.

В строки экспликации вносятся все комнаты и помещения вспомогательного использования жилого дома.

Комнаты и помещения вспомогательного использования указываются в следующей последовательности: упорядочивание по литере (в алфавитном порядке), возрастанию этажа, номера помещения, номера комнаты.

При заполнении раздела 7 «Экспликация к поэтажному плану жилого дома» соответствующие графы заполняются следующим образом:

графа 1 – указывается литера объекта индивидуального жилищного строительства, в котором расположена комната или помещение вспомогательного использования;

графа 2 – указывается номер этажа, в котором расположена комната или помещение вспомогательного использования. При отсутствии нумерации этажа (мезонин, подвал, цокольный этаж) в столбце указывается наименование этажа;

графа 3 – указывается номер помещения по поэтажному плану, в котором расположена комната или помещение вспомогательного использования;

графа 4 – указывается номер комнаты или помещения вспомогательного использования по поэтажному плану;

графа 5 – указывается назначение комнаты или помещения вспомогательного использования;

графа 6 – указывается площадь комнаты или помещения вспомогательного использования вне зависимости от их вида;

графа 7 – указывается площадь комнаты или помещения вспомогательного использования, если они входят в общую площадь;

графа 8 – указывается площадь жилой комнаты;

графа 9 – указывается площадь комнаты или помещения вспомогательного использования, если они входят в подсобную площадь помещения;

графа 10 – указывается площадь помещений вспомогательного использования, не включенных в общую площадь жилого помещения (балконов, лоджий, террас, веранд);

графа 12 – указывается высота комнаты или помещения вспомогательного использования по внутреннему обмеру;

графа 13 – указывается отметка о наличии самовольно перестроенной или перепланированной площади;

графа 14 – указывается дополнительная необходимая информация о комнате или помещении вспомогательного использования.

В итоге по этажу подсчитывается: площадь всех помещений этажа (сумма по графе 6), общая площадь этажа (сумма по графе 7), жилая площадь этажа (сумма по графе 8).

В итоге по зданию (по части здания – литере) подсчитываются площадь всех помещений здания (сумма по графе 6), общая площадь здания (сумма по графе 7), жилая площадь здания (сумма по графе 8).

9. Заполнение раздела 8 «Отметки об обследованиях».

Указываются дата инвентаризации, Ф.И.О. и подпись исполнителя работ; Ф.И.О. и подпись лица, осуществившего контроль.

II. ПРАВИЛА ВНЕСЕНИЯ В ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ ПАРАМЕТРОВ И ИНВЕНТАРИЗАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ИНДИВИДУАЛЬНОГО ЖИЛИЩНОГО



## СТРОИТЕЛЬСТВА

Для внесения в технический паспорт параметров и инвентаризационной стоимости объекта индивидуального жилищного строительства составляется расчетно-инвентаризационная ведомость.

Расчетно-инвентаризационная ведомость состоит из трех форм:

форма 1. Исчисление площадей и объемов жилого дома и вспомогательных строений, сооружений (приложение № 1);

форма 2. Техническое описание и определение физического износа (приложения № 2, 3);

форма 3. Расчет инвентаризационной стоимости жилого дома и вспомогательных строений, сооружений (приложение № 4).

10. Заполнение формы 1. «Исчисление площадей и объемов жилого дома и вспомогательных строений, сооружений».

Графа 1. Указывается буквенное обозначение (литера) или цифровое обозначение, присвоенное частям объекта индивидуального жилищного строительства или вспомогательным строениям, сооружениям.

Графа 2. Указывается наименование частей объекта индивидуального жилищного строительства или вспомогательных строений, сооружений.

Графы 3, 4, 5, 6, 7. Заполняются по данным измерений с учетом действующих строительно-технических нормативов.

11. Заполнение формы 2 «Техническое описание и определение физического износа».

Для каждой части объекта индивидуального жилищного строительства или вспомогательного строения, сооружения указываются литера, группа капитальности в соответствии с действующими строительно-техническими нормативами.

Для основных строений, отапливаемых пристроек дополнительно указываются год постройки, число подземных, наземных этажей, год реконструкции (капитального ремонта) [11].

В графе 2 приведен стандартный [12] перечень базовых конструктивных элементов для объектов индивидуального жилищного строительства, сформированный с учетом методики проведения подсчета восстановительной стоимости по укрупненным показателям в соответствии с действующими строительно-техническими нормативами.

Перечень базовых конструктивных элементов объекта индивидуального жилищного строительства устанавливается при обследовании. При наличии конструктивного элемента заполняются все графы (с 3-й по 9-ю); при отсутствии – графы 3, 4 не заполняются, графы 6–9 заполняются с проставлением нулей в соответствующих строках.

Графа 3. Указывается описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее).

Графа 4. Указывается характеристика технического состояния [13] конструктивного элемента объекта индивидуального жилищного строительства – перечень имеющихся у него дефектов (повреждений, деформаций) с их количественной оценкой, позволяющей определить степень его физического износа в процентах согласно действующим методическим и инструктивным нормам.

Графа 5. Указывается удельный вес конструктивного элемента.

Удельные веса базовых конструктивных элементов в восстановительной стоимости объекта капитального строительства принимаются по оценочным таблицам укрупненных показателей восстановительной стоимости (УПВС) для соответствующего объекта-аналога с применением необходимых поправочных коэффициентов либо определяются расчетным путем на основании представленной заказчиком проектной, строительной, исполнительной,

землеустроительной и иной документации.

Графа 8. Указывается количественное значение процента износа, соответствующее характеристике технического состояния.

**ПРИМЕЧАНИЕ.** Определение процента физического износа здания производится расчетно с применением удельных весов конструктивных элементов этого здания, указанных в соответствующем оценочном нормативе. Процент физического износа по каждому конструктивному элементу, выбранному из таблиц упомянутых выше Правил, умножается на удельный вес этого элемента (после применения поправки или ценностного коэффициента). В результате получаем физический износ отдельных конструктивных элементов по отношению ко всему зданию. Суммированием полученных результатов определяется физический износ всего здания.

Если в расчетах были применены поправки или ценностные коэффициенты и вследствие этого сумма уточненных удельных весов конструктивных элементов не составляет 100, полученный процент физического износа на все здание следует уточнить (разделить на сумму уточненных удельных весов и для получения процента физического износа умножить на 100).

Физический износ холодных пристроек, вспомогательных строений и сооружений объекта технической инвентаризации допускается определять в целом по всему строению или сооружению без учета удельных весов их отдельных конструктивных элементов.

12. Заполнение формы 3 «Расчет инвентаризационной стоимости жилого дома и вспомогательных строений, сооружений».

Заполнение производится по каждой части объекта индивидуального жилищного строительства или вспомогательному строению, сооружению в соответствии с действующими строительно-техническими нормативами.

Графа 1. Указывается буквенное обозначение (литера) или цифровое обозначение, присвоенное части объекта индивидуального жилищного строительства или вспомогательному строению, сооружению на плане.

Графа 2. Указывается наименование части объекта индивидуального жилищного строительства или вспомогательного строения, сооружения.

Графы 3, 4, 5, 6. Заполняются с учетом данных по объекту-аналогу на основании методики проведения подсчета восстановительной стоимости по укрупненным показателям в соответствии с действующими строительно-техническими нормативами.

Графа 7. Заполняется с учетом итогов (итоговый результат графы «Удельный вес с поправкой» делится на 100).

Графы 8, 9, 10. Указываются поправки на отличие оцениваемого объекта от объекта-аналога.

Графа 12. Указываются данные измерений по оцениваемому объекту в единицах измерения объекта-аналога.

Графа 14. Заполняется с учетом процента износа.

Графа 16. Указывается индекс [14] пересчета базовой стоимости в текущий уровень цен.

...

**NB!** Неотъемлемой частью этого документа являются:  
приложение 1  
приложение 2



1	2		3	4	5	6	7	8	9	10	11
4	Крыша										
5	Полы										
6	Проемы	оконные									
		дверные									
7	Отделка	внутренняя									
		наружная									
8	Сан. и электро- техниче- ские устройства	отопление									
		водопровод									
		канализа- ция									
		гор. водо- снабжение									
		газоснаб- жение									
		электро- снабжение									
		радио									
		телевиде- ние									
		телефон									
	вентиляция										
9	Прочие работы										

Итого

X

X

X

% износа приведенный к 100% по формуле

$$\frac{\% \text{ износа (гр 9)} \times 100}{\text{удельный вес (гр 7)}}$$

**Техническое описание и определение физического износа неотапливаемых пристроек жилого дома и вспомогательных строений, сооружений**

Наименование конструктивных элементов	Литера	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкой	Литера	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкой	Литера	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкой
	Группа капитал.				Группа капитал.				Группа капитал.			
	Материал, конструкция				Материал, конструкция				Материал, конструкция			
Фундаменты												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проемы												
Отделочные работы												
Электроосвещение												
Прочие работы												
Итого		100	х			100	х			100	х	
Износ, %												

ПРИЛОЖЕНИЕ № 4

**Расчет инвентаризационной стоимости жилого дома и вспомогательных строений, сооружений**

№ на плане (литера)	Наименование зданий, сооружений	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице (1969 г.), руб.	Ценностный коэффициент	Поправки к стоимости			Стоимость измерителя после применения ценностного коэффициента и поправок	Объем — куб.м; площ. — кв.м, кол-во — шт.	Восстановленная стоимость в ценах 1969 года, руб.	Износ, %	Инвентаризационная стоимость в ценах 1969 года, руб.	Индекс изменения стоимости	Инвентаризационная стоимость на дату составления паспорта, руб.
							Группа капитальности									
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
Итого:																

# Глава IV Требования к документам, представляемым на государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним

Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним представляет собой юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество и является единственным доказательством существования такого права, которое может быть оспорено только в судебном порядке.

Регистрацией прав недвижимости занимается ФРС – Федеральная регистрационная служба. Обращаться за регистрацией следует по месту нахождения недвижимого имущества в пределах регистрационного округа. Документы, устанавливающие наличие, возникновение, прекращение, переход, ограничение (обременение) прав на недвижимое имущество и представляемые на государственную регистрацию прав, должны содержать описание недвижимого имущества и вид регистрируемого права и в установленных законодательством случаях должны быть нотариально удостоверены, скреплены печатями, должны иметь надлежащие подписи сторон или определенных законодательством должностных лиц.

Чтобы зарегистрировать право на недвижимое имущество или сделку с ним, в орган, осуществляющий государственную регистрацию, нужно представить ряд документов. При этом заявителю выдается расписка в получении данных документов с их перечнем, а также с указанием даты их представления. Расписка подтверждает принятие документов на государственную регистрацию.

...

***ВВ!** Перечень документов, представляемых для государственной регистрации вещных прав на земельный участок, предоставленный из состава земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности:*

*У заявление о государственной регистрации (заявление составляется на бланке установленной формы или в свободной форме);*

*У документ, удостоверяющий личность заявителя (паспорт для гражданина);*

*У нотариально удостоверенная доверенность (в случае, если заявитель является доверенным лицом);*

*У платежный документ о внесении госпошлины за государственную регистрацию (подлинник и копия) [15] ;*

*У удостоверенный органом кадастрового учета план земельного участка (выписка из кадастрового плана земельного участка);*

*У постановление (акт, решение, распоряжение) органа государственной власти или органа местного самоуправления о предоставлении земельного участка в собственность*

Тексты документов, представляемых на государственную регистрацию прав в

соответствии со статьей 18 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», должны быть написаны разборчиво, наименования юридических лиц – без сокращения, с указанием их мест нахождения. Фамилии, имена и отчества физических лиц, адреса их мест жительства должны быть написаны полностью.

Не подлежат приему на государственную регистрацию прав документы, имеющие подчистки либо приписки, зачеркнутые слова и иные не оговоренные в них исправления, документы, исполненные карандашом, а также документы с серьезными повреждениями, не позволяющими однозначно истолковать их содержание.

Все документы, необходимые для государственной регистрации прав, представляются не менее чем в двух экземплярах, один из которых должен быть подлинником (за исключением актов органов государственной власти и актов органов местного самоуправления [16]).

Документы из двух и более листов должны быть прошиты и пронумерованы.

Заявление о государственной регистрации права представляется в единственном экземпляре – подлиннике. Заявление должно быть подписано заявителем.

При подаче заявления о регистрации прав одновременно на несколько объектов недвижимости пакет документов формируется на каждый объект отдельно.

Подлинник и копия технического паспорта на объект недвижимости представляются при первом обращении за регистрацией права. В дальнейшем подлинник и копия технического паспорта представляются в случае изменений технических характеристик объекта при перепланировке, реконструкции и т. д., а также при совершении сделок с объектом недвижимости.

Представление кадастрового плана не требуется, если кадастровый план на данный земельный участок ранее уже представлялся и был помещен в соответствующее дело правоустанавливающих документов.

В случае, если заявителем является юридическое лицо, представляется:

✓ комплект учредительных документов, в который включаются подлинники (для предъявления) и копии (для приобщения к делу правоустанавливающих документов) учредительных документов юридического лица со всеми действующими изменениями и дополнениями (устав СНТ и утверждающий его протокол общего собрания членов товарищества);

✓ документ, подтверждающий факт внесения записи о юридическом лице в Единый государственный реестр юридических лиц (свидетельство о регистрации СНТ). Если в деле правоустанавливающих документов уже имеются копии названных документов, то возможно представление выписки из Единого государственного реестра юридических лиц, свидетельствующей об отсутствии изменений и дополнений учредительных документов юридического лица;

✓ подлинники и копии документа, подтверждающего полномочия лица, выступающего от имени юридического лица (для председателя правления СНТ – протокол общего собрания об избрании его председателем);

✓ подлинники и копии документа о постановке на учет налогоплательщика (свидетельство о присвоении ИНН);

✓ подлинники и копии документа, подтверждающего полномочия представителя юридического лица действовать от имени юридического лица (доверенность, выданная представителю председателем правления СНТ и заверенная печатью товарищества);

✓ документ, удостоверяющий личность представителя юридического лица, для предъявления (паспорт представителя СНТ).

## Глава V Заплати земельный налог

Новые правила исчисления земельного налога были приняты всеми представительными органами муниципальных образований до 1 декабря 2005 года и вступили в силу с 1 января 2006 года.

...

***NB!** Главное отличие нового порядка взимания земельного налога от ранее существовавшего порядка уплаты налога на землю состоит в том, что отныне основой формирования налоговой базы по этому налогу является именно кадастровая стоимость каждого конкретного земельного участка.*

Законодательные акты, вводящие земельный налог, а также его величину для налогоплательщиков – физических лиц (каковыми, в частности, являются владельцы дачных и садово-огородных участков) применяют непосредственно налоговые органы. Так, налоговые инспекции (по месту нахождения недвижимости) направляют налогоплательщикам соответствующие уведомления об уплате, где указано, в каком размере, к какому сроку и в бюджет какого поселения уплачивается земельный налог. В общем все осталось по-прежнему, за исключением размера ставок налога (которые определены местными законодателями) и льгот по земельному налогу. Перечень налоговых льгот в Налоговом кодексе теперь максимально ограничен. Налогоплательщики, имеющие право на налоговые льготы и желающие их получать, должны представить в налоговые инспекции по местонахождению земельного участка документы, подтверждающие такое право. В то же время принятие решений о введении дополнительных налоговых льгот для отдельных категорий налогоплательщиков Налоговым кодексом отнесено к компетенции представительных органов местного самоуправления.

...

*Внимательно изучите законодательный акт о земельном налоге конкретного муниципального образования или поселения (где находится земельный участок), чтобы иметь полное представление о возможных льготах.*

*Если вы, являясь собственником земельного участка, вовремя не получили уведомление об уплате земельного налога, немедленно отправляйтесь в налоговую инспекцию и выясните, в чем дело. Возможно, уведомление просто затерялось в пути, а может быть, сведения о вашем земельном участке, его расположении или кадастровой оценке земли являются неполными или неверными.*

Направляясь в инспекцию, обязательно захватите с собой правоустанавливающие документы на земельный участок и документы о праве на предоставление льгот по



землепользованию, чтобы с их помощью можно было внести точные сведения в базу налоговой инспекции.

Если же собственником участка до сих пор является садовое товарищество (или объединение дачников), т. е. юридическое лицо – коллективная организация землепользователей, то для уплаты суммы налога требуется заполнить платежное поручение и заверить его печатью организации.

При заполнении платежного поручения нужно правильно указать код ОКАТО того муниципального образования, в бюджет которого платится земельный налог (перечень кодов ОКАТО и порядок заполнения платежных поручений размещены на соответствующих информационных стендах всех налоговых инспекций).

В соответствии с Законом Российской Федерации от 11 сентября 1991 г. № 1738–1 «О плате за землю» земельным налогом облагаются собственники земли, землевладельцы и землепользователи (кроме арендаторов). До тех пор пока садоводы (дачники) не получают свидетельства о праве собственности (или ином вещном праве при отказе от приватизации) на эти участки, налог на землю за них будет платить СНТ (объединение дачников), так как земля была оформлена именно на товарищество (иную организацию землепользователей). По мере того как садоводы будут оформлять свои индивидуальные вещные права на участки, уплата налога станет обязанностью самих садоводов. Такое же положение по налогоплательщикам установлено и Федеральным законом от 29 ноября 2004 г. № 141-ФЗ, внесшим изменения в часть вторую Налогового кодекса (ст. 388 предусматривает, что налогоплательщиком признается организация или физическое лицо, обладающее земельными участками на правах собственности, постоянного (бессрочного) пользования и пожизненного наследуемого владения). Не подлежит налогообложению водным налогом забор воды из водных объектов: для орошения земель сельскохозяйственного назначения (включая луга и пастбища), полива садоводческих, огороднических, дачных земельных участков, земельных участков личных подсобных хозяйств граждан, для водопоя и обслуживания скота и птицы, которые находятся в собственности сельскохозяйственных организаций и граждан.

...

***ВВ!*** *Статьей 15 Закона Российской Федерации «О плате за землю» закреплено, что «основанием для установления налога и арендной платы за землю является документ, удостоверяющий право собственности, владения или пользования (аренды) земельным участком». То есть платить должен именно тот, у кого имеется этот документ, его же отсутствие означает, что нет основания, чтобы считать человека непосредственным плательщиком земельного налога.*

Для понимания оснований взимания земельного налога следует руководствоваться еще и Инструкцией по применению Закона Российской Федерации «О плате за землю» (утв. МНС России 21 февраля 2000 г. № 56, с послед. изм.), пункт 26 которой устанавливает, что до выдачи свидетельства на право собственности на землю, пожизненного наследуемого владения, пользования земельными участками членам жилищно-строительных, дачно-строительных и гаражно-строительных кооперативов, садоводческих, огороднических, животноводческих товариществ налогоплательщиками земельного налога являются

кооперативы и товарищества, которые представляют налоговые декларации по земельному налогу в налоговые органы того административного района, на территории которого находятся земельные участки указанных кооперативов и товариществ (за исключением членов кооперативов и товариществ, получивших такие свидетельства).

Начисление земельного налога производится со всей площади земельного участка кооператива и товарищества, в том числе и с площадей земель общего пользования, за исключением площадей, закрепленных за физическими лицами, которым в соответствии с Законом Российской Федерации «О плате за землю» предоставлены льготы.

Когда члены жилищно-строительных, дачно-строительных и гаражно-строительных кооперативов, садоводческих, огороднических и животноводческих товариществ получают свидетельства на право собственности на землю, пожизненного наследуемого владения, пользования земельными участками, исчисление земельного налога будет производиться каждому из них налоговыми органами.

Если члены указанных выше кооперативов и товариществ имеют документы, удостоверяющие право собственности на земельный участок, земельный налог исчисляется каждому из них налоговыми органами, и в таком случае каждый член данного кооператива и товарищества уплачивает земельный налог самостоятельно. Возмещение каких бы то ни было расходов кооператива или товарищества их членами в виде уплаты взносов не может рассматриваться в качестве уплаты налога [17].

Если садоводческое товарищество не принимало решения общего собрания о коллективной уплате земельного налога и не представляло его в налоговые органы, то и возлагать на него ответственность за сбор земельного налога с членов товарищества, имеющих уже свои свидетельства, неправомерно. Если такое решение общего собрания было принято ранее, то никто не мешает товариществу его отменить и платить всем земельный налог в индивидуальном порядке.

Налогообложению также подлежат и земли общего пользования (помимо индивидуальных земельных участков садоводов и дачников), которые могут находиться:

1) в аренде, если объединение (по причине юридической неграмотности или по каким-либо иным обстоятельствам) заключило договор аренды земли. В этом случае земельного налога не будет вообще;

2) в пользовании или в собственности объединения как юридического лица. В этом случае плательщиком земельного налога на общие земли будет само объединение, и именно оно обязано будет нести соответствующую ответственность за его неуплату;

3) в общей совместной собственности членов объединения, т. е. совокупности физических лиц, которые сами обязаны уплачивать этот налог и не перекладывать ответственность за его неуплату на юридическое лицо – объединение, исполнительным органом которого является правление.

Безусловно, плательщиками земельного налога в каждом конкретном случае могут быть разные лица, так как это зависит от целого ряда факторов, а именно:

1) от соответствующих законов о плате за землю того субъекта Российской Федерации, где находится садоводческое, огородническое или дачное объединение, от наличия местных льгот по данному налогу, от дат принятия этих законов и продолжительности того срока, в течение которого земельный налог не был уплачен [18];

2) от конкретной организационно-правовой формы объединения. Например, в товариществе и в партнерстве его члены не отвечают по обязательствам объединения, а последнее, в свою очередь, не отвечает по обязательствам своих членов. Зато в кооперативах его членам придется отвечать за долги объединения как юридического лица и собирать так

называемые дополнительные взносы;

3) от того, кому и на каком праве первоначально (предприятию или сразу товариществу) выделялся весь земельный массив для садоводства или дачного хозяйства и что затем произошло с этими документами;

4) от степени приватизации (т. е. полной, частичной или пока еще так и не начавшейся) садоводами, огородниками и дачниками своих участков;

5) от факта наличия или отсутствия приватизации общих земель (дорог и т. п.), а если общие земли уже приватизированы, то от даты приватизации и от того, кто именно является собственником общих земель: объединение как юридическое лицо или члены такого объединения как физические лица;

6) от наличия или отсутствия договоров аренды земли на весь занимаемый массив или только на отдельные его части (например, дороги);

7) от наличия в садоводческом, огородническом и дачном объединении лиц, которым предоставлены льготы по земельному налогу, от правильного учета этих льгот;

8) от юридической правильности оформления самих правоустанавливающих документов на землю [19].

Если же садовод решил стать «индивидуалом», то при выходе из состава товарищества (после подачи соответствующего заявления) бремя целевых взносов с него снимут. Но от уплаты земельного налога его не освободят, так как этот налог подлежит уплате вне зависимости от членства в садовом товариществе.

А что делать садоводу, который только что приобрел земельный участок по договору купли-продажи? Налоговые органы, как правило, поясняют, что земельный налог надо платить либо с момента регистрации договора купли-продажи, либо с момента получения свидетельства о праве собственности на недвижимость. Статья 31 НК РФ определяет, что плательщиками земельного налога являются физические и юридические лица, обладающие землей на праве собственности, а в самом договоре купли-продажи, как правило, сказано, что право на землю возникает в соответствии с действующим законодательством. Но если документы на землю еще полностью не готовы, то довольно сложно определить, с какого момента перейдет право собственности на землю и с какого момента надо будет платить земельный налог. При отсутствии готовых правоустанавливающих документов на землю получается, что у налоговой инспекции нет юридического основания для постановки на учет данного налогоплательщика как собственника земли и начисления налога на землю. Но Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в постановлениях разъясняет, что налог исчисляется де-факто, а не де-юре.

Так, разрешая вопрос об обоснованности взыскания с истца недоимки по земельному налогу, Суд в постановлении от 30 октября 2001 г. № 5991/01 разъяснил: «Необходимо учесть то, что истец осуществлял фактическое пользование земельным участком, поскольку на нем было расположено принадлежащее ему на праве собственности строение, а отсутствие документа, удостоверяющего право пользования земельным участком, не является основанием, освобождающим от уплаты налога на землю».

В постановлении от 14 октября 2003 г. № 7644/03 отметил, что «отсутствие документа о праве пользования землей, получение которого зависит исключительно от волеизъявления самого пользователя, не может служить основанием для освобождения его от уплаты налога на землю».

И наконец, в постановлении от 9 января 2002 г. № 7486/01 указал, что «получение документа о праве пользования землей зависит исключительно от волеизъявления самого пользователя, и отсутствие такого документа не может служить основанием для

освобождения налогоплательщика от уплаты налога на землю».

# Неземельные налоговые обязанности садовых или дачных объединений

В соответствии со статьей 238 НК РФ и на основании постановления Правительства Российской Федерации от 17 мая 2002 г. № 319 дачные объединения не выплачивают взносы (налоги) в Пенсионный и другие фонды, если они на основании статьи 4 Федерального закона «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» из дачно-строительных кооперативов перерегистрировались в дачные некоммерческие товарищества, или в дачные некоммерческие потребительские кооперативы, или в дачные некоммерческие партнерства. Те же дачные объединения, которые не прошли подобную перерегистрацию, оставаясь дачно-строительными кооперативами, взносы (налоги) в Пенсионный и другие фонды платят.

В статье 1 Федерального закона «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» дается характеристика садоводческих, огороднических, дачных объединений. Дачный же участок выделяется именно для отдыха, возведения жилого дома с возможностью регистрации (прописки) в нем, а также для выращивания плодово-ягодных культур, овощей. Хотя главной целью дачника является возведение жилого дома – по закону в течение трех лет он обязан приступить к строительству, а выращивать при этом овощи совсем не обязательно.

Согласно закону садовый земельный участок предоставляется для выращивания сельскохозяйственных культур, а также для отдыха с правом возведения жилого строения. Но основной целью СНТ является именно ведение садоводства.

В соответствии со статьей 238 НК РФ не взимаются взносы (налоги) в Пенсионный фонд, фонды социального страхования и другие внебюджетные фонды с сумм, выплачиваемых лицам, выполняющим работы в садоводческих, садово-огородных, жилищно-строительных кооперативах, с сумм, образованных за счет взносов садоводов и идущих на оплату труда сторожам, слесарям и другим работникам.

Однако в соответствии с письмом Минфина России от 25 октября 1996 г. СНТ должно предоставлять бухгалтерскую отчетность в составе бухгалтерского баланса (форма 1) и отчет о финансовых результатах (форма 2) один раз в год, а также отчет о целевом использовании полученных средств (форма 6), если такие средства были предоставлены федеральной или местной властью.

В рамках осуществления разрешенной законом предпринимательской деятельности СНТ может получать доходы от сдачи имущества в аренду (счет 80), взимания платы с граждан, ведущих садоводческое хозяйство в индивидуальном порядке и заключивших с объединением договор на пользование объектами инфраструктуры, от оказания услуг сторонним потребителям, реализации принадлежащих активов (счета 46, 47, 48) и т. д. При осуществлении предусмотренной уставом предпринимательской деятельности СНТ освобождается от уплаты налога на прибыль, НДС, налога на пользователей автомобильных дорог, на содержание объектов социально-культурной сферы. Если СНТ реализует товары (работы, услуги), то и НДС исчисляется в установленном порядке.

В соответствии с пунктом 2.12 Инструкции о порядке исчисления и уплаты в бюджет налога на прибыль предприятия и организации, имеющие доходы от предпринимательской деятельности, уплачивают налог на прибыль. В связи с этим не учитываются для целей налогообложения такие платежи, как, например, суммы штрафов членам объединения за

нарушение уплаты взносов. Налог с доходов от предпринимательской деятельности СНТ уплачивает в общеустановленном порядке. СНТ может быть также предоставлено право на ежеквартальную уплату налога, исходя из фактически полученной прибыли за истекший квартал.

## Глава VI Что нам стоит дом построить...

Новым Законом упрощена регистрация построек на земельных участках. Тем не менее нельзя забывать о том, что нормы Гражданского кодекса (в частности, о квалификации самовольной постройки в п. 1 ст. 222), а также строительные нормы и правила никто не отменял.

...

***NB!** В Земельном комитете района, где расположен земельный участок, по заявлению гражданина ему обязаны предоставить информацию о тех видах деятельности, которые разрешено вести на данном участке, в том числе информацию о том, возможно ли строительство на нем строений и каких именно.*

Например, законодательством предусмотрены водоохранные зоны вокруг водоемов, в которых ограничена хозяйственная деятельность человека. Конкретные размеры таких зон определяются по каждому водному объекту отдельно. Но при обращении в Земельный комитет следует набраться терпения – там обычно длинные очереди.

При строительстве дома необходимо соблюдение всех указанных норм и правил в любом случае, даже если вы полноправный собственник земли. Если дом будет возведен с нарушением законных прав и интересов третьих лиц (например, соседей), то в соответствии с Гражданским кодексом он может быть снесен по решению суда.

В 1997 году Госстрой России разработал и утвердил, а в 2001-м дополнил строительные нормативы (СП 11–106–97 и СНиП 30–02–97), обязательные для дачников и садоводов, их объединений при застройке территории. В этих нормативах сказано, что в целях наименьшего затенения соседних участков расстояние от дачного (садового) дома, хозяйственных строений до границ соседних участков, расположенных с востока, севера, запада, должно составлять не менее высоты указанных строений, измеренной от планировочной отметки земли до конька кровли строений.

...

*Строительные нормы и правила СНиП 30–02–97  
ПЛАНИРОВКА И ЗАСТРОЙКА ТЕРРИТОРИЙ САДОВОДЧЕСКИХ  
ОБЪЕДИНЕНИЙ ГРАЖДАН, ЗДАНИЯ И СООРУЖЕНИЯ*

*утв. постановлением Госстроя России  
от 10 сентября 1997 г. № 18–51 [20]  
(взамен ВСН 43–85\*\*)*

*дата введения 1 января 1998 г.*

- 1. Область применения*
- 2. Нормативные ссылки*
- 3. Термины и определения*
- 4. Общие положения*

5. Планировка и застройка территории садоводческого объединения

6. Планировка и застройка садовых участков

7. Объемно-планировочные и конструктивные решения зданий и сооружений

8. Инженерное обустройство

Приложение А. (обязательное) Термины и определения

1. ОБЛАСТЬ ПРИМЕНЕНИЯ 1.1. Настоящие нормы и правила распространяются на проектирование застройки территорий садоводческих объединений граждан (далее – садоводческое объединение), зданий и сооружений.

2. НОРМАТИВНЫЕ ССЫЛКИ

2.1. Настоящие нормы и правила составлены с учетом требований следующих нормативных документов:

СП 11–106–97. Разработка, согласование, утверждение и состав проектно-планировочной документации на застройку территорий садоводческих объединений граждан

СНиП 2.04.01–85 \*. Внутренний водопровод и канализация зданий

СНиП 2.04.02–84 \*. Водоснабжение. Наружные сети и сооружения

СНиП 2.04.03–85. Канализация. Наружные сети и сооружения

СНиП 2.04.05–91 \*. Отопление, вентиляция и кондиционирование

СНиП 2.04.08–87 \*. Газоснабжение

СНиП 2.05.13–90. Нефтепродуктопроводы, прокладываемые на территории городов и других населенных пунктов

СНиП 2.07.01–89 \*. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений

СНиП 2.08.01–89 \*. Жилые здания

СНиП II-3–79 \*. Строительная теплотехника

СНиП 3.05.04–85 \*. Наружные сети и сооружения водоснабжения и канализации

ВСН 59–88. Электрооборудование жилых и общественных зданий. Нормы проектирования

НПБ 106–95. Индивидуальные жилые дома. Противопожарные требования

ПУЭ. Правила устройства электроустановок

СанПиН 2.1.4.027–95. Санитарные правила и нормы «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов хозяйственно-питьевого назначения»

РД 34.21.122–87. Руководящий документ. Инструкция по устройству молниезащиты зданий и сооружений

Положение о порядке проектирования и эксплуатации зон санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов хозяйственно-питьевого назначения. № 2640–82.

3. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ 3.1. В настоящих нормах и правилах применены термины в соответствии с приложением А.

4. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

4.1. Организация территории садоводческого объединения



осуществляется в соответствии с утвержденным администрацией местного самоуправления проектом планировки и застройки территории садоводческого объединения, являющимся юридическим документом, обязательным для исполнения всеми участниками освоения и застройки территории садоводческого объединения.

Все изменения и отклонения от проекта должны быть утверждены администрацией местного самоуправления.

Проект может разрабатываться как для одной, так и для группы (массива) рядом расположенных территорий садоводческих объединений.

Для группы (массива) территорий садоводческих объединений, занимающих площадь более 50 га, разрабатывается концепция генерального плана, предшествующая разработке проектов планировки и застройки территорий садоводческих объединений и содержащая основные положения по развитию:

внешних связей с системой поселений;  
транспортных коммуникаций;  
социальной и инженерной инфраструктуры.

Перечень основных документов, необходимых для разработки, согласования и утверждения проектной документации по планировке и застройки территорий садоводческих объединений, приведен в СП 11–106.

4.2. При установлении границ территории садоводческого объединения должны соблюдаться требования по охране окружающей среды; по защите территории от шума и выхлопных газов транспортных магистралей, промышленных объектов, от электрических, электромагнитных излучений, от выделяемого из земли радона и других негативных воздействий.

4.3. Размещение территорий садоводческих объединений запрещается в санитарно-защитных зонах промышленных предприятий.

4.4. Территорию садоводческого объединения необходимо отделять от железных дорог любых категорий и автодорог общего пользования I, II, III категорий санитарно-защитной зоной шириной не менее 50 м, от автодорог IV категории – не менее 25 м с размещением в ней лесополосы шириной не менее 10 м.

4.5. Территория садоводческого объединения должна отстоять от крайней нити нефтепродуктопровода на расстоянии, не менее указанного в СНиП 2.05.13.

4.6. Запрещается размещение территорий садоводческих объединений на землях, расположенных под линиями высоковольтных передач. Расстояние по горизонтали от крайних проводов высоковольтных линий (при наибольшем их отклонении) до границы территорий садоводческого объединения принимается в соответствии с Правилами устройства установок (ПУЭ).

4.7. Расстояние от застройки до лесных массивов на территории садоводческих объединений должно быть не менее 15 м.

4.8. При пересечении территории садоводческого объединения инженерными коммуникациями или подлежащими охране природными объектами надлежит предусматривать санитарно-защитные зоны в соответствии с действующими нормами СНиП 2.07.01 и СНиП 3.05.04.

4.9. Территории садоводческих объединений в зависимости от числа садовых участков, расположенных на них, подразделяются на:

малые – от 15 до 100;

средние – от 101 до 300;

крупные – 301 и более садовых участков.

## 5. ПЛАНИРОВКА И ЗАСТРОЙКА ТЕРРИТОРИИ САДОВОДЧЕСКОГО ОБЪЕДИНЕНИЯ

5.1. По границе территории садоводческого объединения, как правило, предусматривается ограждение. Допускается не предусматривать ограждение при наличии естественных границ (река, бровка оврага и др.).

Ограждение территории садоводческого объединения не следует заменять рвами, канавами, земляными валами.

5.2. Территория садоводческого объединения должна быть соединена подъездной дорогой с автомобильной дорогой общего пользования.

5.3. На территорию садоводческого объединения с числом садовых участков до 50 следует предусматривать один въезд, более 50 – дополнительно предусматривается один и более въездов. Ширина ворот должна быть не менее 4,5 м, калитки – не менее 1 м.

5.4. Земельный участок, предоставленный садоводческому объединению, состоит из земель общего пользования и земель индивидуальных садовых участков.

К землям общего пользования относятся земли, занятые дорогами, улицами, проездами (в пределах красных линий), пожарными водоемами, а также площадками и участками объектов общего пользования (включая их санитарно-защитные зоны). Обязательный перечень объектов общего пользования приведен в таблице 1, рекомендуемый в СП 11–106.

Таблица 1

Минимально необходимый состав зданий, сооружений, площадок общего пользования

Объекты	Удельные размеры земельных участков, м <sup>2</sup> на 1 садовый участок, на территории садоводческих объединений с числом участков		
	15—100 (малые)	101—300 (средние)	301 и более (крупные)
Здания и сооружения для хранения средств пожаротушения	0,5	0,4	0,35
Площадки для мусоросборников	0,1	0,1	0,1
Площадка для стоянки автомобилей при въезде на территорию садоводческого объединения	0,9	0,9-0,4	0,4 и менее
<p>ПРИМЕЧАНИЕ. Типы и размеры зданий и сооружений для хранения средств пожаротушения определяются по согласованию с органами Государственной противопожарной службы. Помещение для хранения переносной мотопомпы и противопожарного инвентаря должно иметь площадь не менее 10 м<sup>2</sup> и несгораемые стены.</p>			

...

5.5. При въезде на территорию общего пользования садоводческого объединения предусматривается сторожка, состав и площади помещений которой устанавливаются уставом садоводческого объединения.

5.6. Планировочное решение территории садоводческого объединения должно обеспечивать проезд автотранспорта ко всем индивидуальным садовым участкам, объединенным в группы, и объектам общего пользования.

5.7. На территории садоводческого объединения ширина улиц и проездов в красных линиях устанавливается архитектурно-планировочным заданием на проектирование и должна быть, м:

для улиц – не менее 9;

для проездов – не менее 7.

Минимальный радиус поворота – 6,5 м.

5.8. На проездах следует предусматривать разъездные площадки длиной не менее 15 м и шириной не менее 7 м, включая ширину проезжей части. Расстояние между разъездными площадками, а также между разъездными площадками и перекрестками должно быть не более 200 м.

Максимальная протяженность тупикового проезда согласно требованиям СНиП 2.07.01 и НПБ 106 не должна превышать 150 м.

Тупиковые проезды обеспечиваются разворотными площадками размером не менее 12х12 м. Использование разворотной площадки для

стоянки автомобилей не допускается.

5.9. Для обеспечения пожаротушения на территории общего пользования садоводческого объединения должны предусматриваться противопожарные водоемы или резервуары вместимостью, куб. м, при числе участков: до 300 – не менее 25, более 300 – не менее 60 (каждый с площадками для установки пожарной техники, с возможностью забора воды насосами и организацией подъезда не менее двух пожарных автомобилей).

Количество водоемов (резервуаров) и их расположение определяются требованиями СНиП 2.04.02.

Садоводческие объединения, включающие до 300 садовых участков, в противопожарных целях должны иметь переносную мотопомпу, при числе участков от 301 до 1000 – прицепную мотопомпу, более 1000 – не менее двух прицепных мотопомп.

Для хранения мотопомп обязательно строительство специального помещения.

5.10. Здания и сооружения общего пользования должны отстоять от границ садовых участков не менее чем на 4 м.

5.11. На территории садоводческих объединений и за ее пределами запрещается организовывать свалки отходов. Бытовые отходы, как правило, должны утилизироваться на садовых участках. Для не утилизируемых отходов (стекло, металл, полиэтилен и др.) на территории общего пользования должны быть предусмотрены площадки для мусорных контейнеров.

Площадки для мусорных контейнеров размещаются на расстоянии не менее 20 и не более 100 м от границ садовых участков.

## 6. ПЛАНИРОВКА И ЗАСТРОЙКА САДОВЫХ УЧАСТКОВ

6.1. Площадь индивидуального садового участка принимается не менее 0,06 га.

6.2. Индивидуальные садовые участки, как правило, должны быть огорожены. Ограждения с целью минимального затенения территории соседних участков должны быть сетчатые или решетчатые. Допускается по решению общего собрания членов садоводческого объединения устройство глухих ограждений со стороны улиц и проездов.

6.3. На садовом участке следует предусматривать устройство компостной площадки, ямы или ящика, а при отсутствии канализации – и уборной.

6.4. На садовом участке допускается возводить садовый дом сезонного, временного или круглогодичного пользования, хозяйственные постройки и сооружения, в том числе постройки для содержания мелкого скота и птицы, теплицы и другие сооружения с утепленным грунтом, навес или гараж для автомобиля. Строительство указанных объектов должно осуществляться по соответствующим проектам.

6.5. Противопожарные расстояния между строениями и сооружениями в пределах одного садового участка не нормируются.

Противопожарные расстояния между строениями и

сооружениями, расположенными на соседних земельных участках, в зависимости от материала несущих и ограждающих конструкций должны быть не менее указанных в таблице 2.

Допускается группировать и блокировать строения и сооружения на двух соседних участках при однорядной застройке и на четырех соседних участках при двухрядной застройке. При этом противопожарные расстояния между строениями и сооружениями в каждой группе не нормируются, а минимальные расстояния между крайними строениями и сооружениями групп принимаются по таблице 2.

Таблица 2

Минимальные противопожарные расстояния между крайними строениями и группами строений на садовых участках

Материал несущих и ограждающих конструкций строения	Расстояния, м		
	А	Б	В
А. Камень, бетон, железобетон и другие негорючие материалы	6	8	10
Б. То же, с деревянными перекрытиями и покрытиями, защищенными негорючими и трудногорючими материалами	8	8	10
В. Древесина, каркасные ограждающие конструкции из негорючих, трудногорючих и горючих материалов	10	10	15

...

6.6. Садовый дом должен отстоять от красной линии улиц не менее чем на 5 м, от красной линии проездов – не менее чем на 3 м. При этом между садовыми домами, расположенными на противоположных сторонах проезда, должны быть учтены противопожарные расстояния, указанные в таблице 2. Расстояние от хозяйственных построек до красных линий улиц и проездов должно быть не менее 5 м.

6.7. Минимальные расстояния до границы соседнего садового участка по санитарно-бытовым условиям должны быть, м:

от садового дома – 3;

от постройки для содержания мелкого скота и птицы – 4;

от других построек – 1;

от стволов высокорослых деревьев – 4, среднерослых – 2;

от кустарника – 1.

6.8 Минимальные расстояния между постройками по санитарно-бытовым условиям должны быть, м:

от садового дома и погреба до уборной – 12;

до душа, бани и сауны – 8;

от колодца до уборной и компостного устройства – 8;

до постройки для содержания мелкого скота и птицы, душа, бани, сауны – 12;

от погреба до компостного устройства и постройки для содержания мелкого скота и птицы – 7.

Указанные расстояния должны соблюдаться как между постройками на одном участке, так и между постройками, расположенными на смежных участках.

6.9. Допускается примыкание хозяйственных построек к садовому дому. При этом помещения для мелкого скота и птицы должны иметь изолированный наружный вход, расположенный не ближе 7 м от входа в садовый дом.

Возможно объединение хозяйственной постройки и садового дома при соблюдении санитарно-гигиенических требований.

6.10. Гаражи для автомобилей могут быть отдельно стоящими, встроенными или пристроенными к садовому дому и хозяйственным постройкам.

## 7. ОБЪЕМНО-ПЛАНИРОВОЧНЫЕ И КОНСТРУКТИВНЫЕ РЕШЕНИЯ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

7.1. Садовые дома проектируются (возводятся) с различной объемно-планировочной структурой: одноэтажные, двухэтажные, мансардные, с произвольным перепадом уровней этажей.

7.2. Под садовым домом и хозяйственными постройками допускается устройство подвала и погреба. Под помещениями для скота и птицы устройство погреба не допускается.

7.3. Высота жилых помещений принимается от пола до потолка не менее 2,2 м. Высоту хозяйственных помещений, в том числе расположенных в подвале, следует принимать не менее 2 м, высоту погреба – не менее 1,6 м до низа выступающих конструкций (балок, прогонов).

При проектировании домов для круглогодичного проживания следует учитывать требования СНиП 2.08.01 и СНиП II-3.

7.4. Лестницы, ведущие на второй этаж (в том числе на мансарду), могут располагаться как внутри, так и снаружи садовых домов. Размеры указанных лестниц, а также лестниц, ведущих в подвальные и цокольные этажи, принимаются в зависимости от конкретных условий и, как правило, с учетом требований СНиП 2.08.01.

7.5. Не допускается организация стока дождевой воды с крыш на соседний участок.

## 8. ИНЖЕНЕРНОЕ ОБУСТРОЙСТВО

8.1. Территория садоводческого объединения должна быть оборудована системой водоснабжения, отвечающей требованиям СНиП 2.04.02.

Снабжение хозяйственно-питьевой водой может производиться как от централизованной системы водоснабжения, так и автономно – от шахтных и мелкотрубчатых колодцев, каптажей родников с

соблюдением действующего Положения о порядке проектирования и эксплуатации санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов хозяйственно-питьевого назначения (№ 2640–82).

Устройство ввода водопровода в садовые дома согласно СНиП 2.04.01 допускается при наличии местной канализации или при подключении к централизованной системе канализации.

Свободный напор воды в сети водопровода на территории садоводческого объединения должен быть не менее 0,1 МПа.

8.2. На территории общего пользования садоводческого объединения должны быть предусмотрены источники питьевой воды. Вокруг каждого источника организуется санитарно-защитная зона:

для артезианских скважин – радиусом от 30 до 50 м (устанавливается гидрогеологами);

для родников и колодцев – в соответствии с действующими санитарными правилами и нормами СанПиН 2.1.4.027.

8.3. Для полива садово-огородных культур, как правило, следует использовать открытые водоемы и специально оборудованные котлованы – накопители воды или предусматривать водопроводную сеть сезонного действия.

8.4. При наличии водопровода или артезианской скважины для учета расходуемой воды на водоразборных устройствах на территории общего пользования и на каждом садовом участке следует предусматривать установку счетчиков.

8.5. Территории садоводческих объединений должны быть обеспечены противопожарным водоснабжением путем подключения к наружным водопроводным сетям либо путем устройства противопожарных водоемов или резервуаров.

На наружных водопроводных сетях через каждые 100 м следует устанавливать соединительные головки для забора воды пожарными машинами.

Водонапорные башни, расположенные на территории садоводческих объединений, должны быть оборудованы устройствами (соединительными головками и т. п.) для забора воды пожарными машинами.

По согласованию с органами Государственной противопожарной службы допускается для пожаротушения использовать естественные источники, расположенные на расстоянии не более 200 м от территорий садоводческих объединений.

Расход воды для пожаротушения следует принимать 5 л/с.

8.6. Сбор, удаление и обезвреживание нечистот могут быть неканализованными, с помощью местных очистных сооружений, размещение и устройство которых осуществляется с соблюдением соответствующих норм и согласованием в установленном порядке. Возможно также подключение к централизованным системам канализации при соблюдении требований СНиП 2.04.03.

8.7. При неканализованном удалении фекалий надлежит обеспечивать устройства с местным компостированием – пудр-

клозеты, биотуалеты.

Допускается использование выгребных устройств типа люфт-клозет и надворная уборная. Применение выгребных устройств должно быть согласовано в каждом отдельном случае на стадии разработки проекта с местными органами по регулированию, использованию и охране подземных вод, с учреждениями санитарно-эпидемиологической службы. Не допускается устройство люфт-клозетов в IV климатическом районе и III Б подрайоне.

8.8. Сбор и обработку стоков душа, бани, сауны и хозяйственных сточных вод следует производить в фильтровальной траншее с гравийно-песчаной засыпкой или в других очистных сооружениях.

Допускается хозяйственные сточные воды сбрасывать в наружный кювет по специальной канаве.

8.9. В отапливаемых садовых домах обогрев и горячее водоснабжение следует предусматривать от автономных систем, к которым относятся источники теплоснабжения (котел, печь и др.; при устройстве печей и каминов следует выполнять требования СНиП 2.04.05), а также нагревательные приборы и водоразборная арматура.

8.10. Газоснабжение садовых домов может быть от газобаллонных установок сжиженного газа, от резервуарных установок со сжиженным газом или от газовых сетей. Проектирование газовых систем, установку газовых плит и приборов учета расхода газа следует осуществлять в соответствии с требованиями Правил безопасности в газовом хозяйстве и СНиП 2.04.08.

8.11. Баллоны со сжиженным газом следует хранить на промежуточном складе газовых баллонов, расположенном на территории общего пользования. Хранение баллонов на садовых участках не допускается.

8.12. Баллоны вместимостью более 12 л для снабжения газом кухонных и других плит должны располагаться в пристройке из негорючего материала или в металлическом ящике у глухого участка наружной стены не ближе 5 м от входа в здание. На кухне согласно требованиям НПБ 106 допускается устанавливать баллон с горючим газом вместимостью не более 12 л.

8.13. Сети электроснабжения на территории садоводческого объединения следует предусматривать, как правило, воздушными линиями. Запрещается проведение воздушных линий непосредственно над садовыми участками, кроме индивидуальной подводки.

8.14. Электрооборудование и молниезащиту садовых домов и хозяйственных построек следует проектировать в соответствии с требованиями Правил устройства электроустановок (ПУЭ), РД 34.21.122, ВСН 59 и НПБ 106.

8.15. В садовом доме следует предусматривать установку счетчика для учета потребляемой электроэнергии.

8.16. На улицах и проездах территории садоводческого объединения следует предусматривать наружное освещение, управление которым



осуществляется, как правило, из сторожки.

8.17. Помещение сторожки должно быть обеспечено телефонной или радиосвязью с ближайшим населенным пунктом, позволяющей осуществлять вызов неотложной медицинской помощи, пожарной, милицейской и аварийных служб.

#### **ПРИЛОЖЕНИЕ А (обязательное)**

##### **Термины и определения**

**Биотуалет** – устройство для переработки фекальных отходов в органическое удобрение путем использования биологического процесса окисления, активизированного электроподогревом или химическими добавками.

**Веранда** – застекленное неотапливаемое помещение, пристроенное к дому или встроенное в него.

**Каптаж** – сооружение (каменная наброска, колодец, траншея) для перехвата и сбора подземных вод в местах их вывода на поверхность.

**Красные линии** – границы улиц, проездов.

**Крыльцо** – наружная пристройка при входе в дом с площадкой и лестницей.

**Люфт-клозет** – внутридомовая теплая уборная с подземным выгребом, в который фекалии поступают через сточную (фановую) трубу. Вентиляция осуществляется через специальный люфт-канал, примыкающий к обогревательным устройствам, а выгребной люк располагается снаружи.

**Мансардный этаж садового дома (мансарда)** – этаж для размещения помещений внутри свободного чердачного пространства.

**Надворная уборная** – легкая постройка, размещаемая над выгребной ямой.

**Проезд** – территория, предназначенная для движения транспорта и пешеходов, включающая однополосную проезжую часть, обочины, кюветы и укрепляющие бермы.

**Пудр-клозет** – туалет, в котором фекальные отходы подвергаются обработке порошкообразным составом, как правило, торфом и содержатся в сухом виде в изолированной емкости (осмоленный ящик с крышкой) до образования компоста.

**Садоводческое объединение граждан** – юридическая форма добровольной организации граждан для ведения садоводства и огородничества в индивидуальном (семейном) порядке, создаваемая и управляемая в соответствии с действующими федеральным и региональным законодательствами и актами местного самоуправления.

**Терраса** – огражденная открытая площадка, пристроенная к дому, размещаемая на земле или над нижерасположенным этажом и, как правило, имеющая крышу.

**Улица** – территория, предназначенная для движения транспорта и пешеходов, включающая двухполосную проезжую часть, обочины, кюветы и укрепляющие бермы.

**Эркер** – выходящая из плоскости фасада часть помещения,

*частично или полностью остекленная, улучшающая его освещенность и инсоляцию.*

Наилучшим вариантом для каждого садового товарищества будет знакомство с основными нормативными документами, регулирующими строительство дачных и садовых домов [21], еще на этапе подготовки устава садоводческого товарищества, так как в этих документах каждое садоводческое товарищество найдет много почти готовых формулировок, которые сможет включить в свой устав. Однако при этом надо иметь в виду особенности содержания этих документов, которые, несмотря на сходство названий, имеют совершенно разную суть: в СНиП 30–02–97 сосредоточены общие, основные вопросы, а в СП 11–106–97 – дополнительные. Отсюда совершенно разная юридическая сила норм: СНиП 30–02–97 обязательны для исполнения, а СП 11–106–97 «устанавливает рекомендуемые положения в развитие и обеспечение» СНиП 30–02–97. Уже из этих особенностей следует, что если садоводческое товарищество желает, чтобы отдельные положения СП 11–106–97 (например, пункт 7.4 об уменьшении затенения соседних участков и др.) действовали на территории этого товарищества, то их надо обязательно включать в свой устав, а если этого не сделать, то применить их будет невозможно.

Тем не менее отсутствие в уставе товарищества некоторых иных положений СП 11–106–97 не означает их неприменение к указанным отношениям. В этом месте находится так называемый «подводный юридический камень», заключающийся в том, что далеко не ко всем пунктам правил можно подходить с одинаковой меркой. Возьмем для примера такие юридически взаимосвязанные понятия, как «право собственности на дом», «получение разрешения на строительство», «прием в эксплуатацию садового дома», и внимательно прочитаем пункт 8.1 указанного выше СП и четыре приложения к нему. Исходя из содержания этого пункта очевидно, что и без включения их в устав садоводческого товарищества или дачного объединения в случае отклонения от установленного порядка строительства возведенное строение считается незаконным, подлежит сносу и, соответственно, на него не возникает права собственности.

Еще до введения «дачной амнистии» большая часть садоводов и дачников возводили строения без всяких «разрешений» и «проектов», так как угрозу сноса считали для себя призрачной в силу того, что, как известно, строгость наших законов компенсируется их неработоспособностью.

Однако даже сейчас (при упрощенной регистрации построек на земельных участках собственника) получить в регистрационной палате свидетельство на право собственности на дом (построенный, к примеру, на четверть – на чужом участке) проблематично. Даже если садовод и не собирает свой дом ни продавать, ни дарить, все равно без этого документа наследникам будет невозможно оформить на себя право собственности на дом. Таким образом, можно посоветовать, чтобы нормы СП 11–106–97 в вопросах соблюдения садоводами и дачниками процедуры строительства (и в первую очередь все четыре новых приложения к СП 11–106–97), а также иные (региональные) связанные с этим нормы были внимательно изучены, обобщены и по возможности включены в устав. Особую бдительность в этом вопросе следует проявлять садоводам тех субъектов Федерации, где по данным вопросам уже действуют специальные областные законы и территориальные строительные нормы, как, например, в Московской области.

В силу отличий юридической силы СП и СНиП нормы СНиП 30–02–97 будут действовать для любого товарищества или объединения вне зависимости от внесения их в текст устава. Однако если отдельные нормы из СНиП 30–02–97 все-таки включить в текст устава, то члены

товарищества или иного объединения их будут лучше знать, и за невыполнение этих норм может последовать ответственность не только в рамках гражданского законодательства, но и по уставу садоводческого товарищества. Тем не менее нужно информировать рядовых членов садоводческого товарищества или объединения дачников о том, что эти нормы в общих чертах должны были быть соблюдены изначально, в процессе разработки для данного садоводческого товарищества или объединения дачников проекта организации и застройки, именуемого согласно СНиП 30–02–97 и СП 11–106–97 проектом планировки и проектом межевания. Таким образом, садоводы и дачники могут руководствоваться этими правилами только в части, касающейся индивидуальных участков, но в строгом соответствии с общим планом застройки. Примером могут послужить пункты 6.7 и 6.8 СНиП 30–02–97.

...

*Вводя эти нормы в устав своего товарищества (объединения) путем простого механического копирования, некоторые садоводы и дачники понимают их так, что именно они имеют право размещать вышеупомянутые различные сооружения на своих участках в любом удобном для них месте, лишь бы были соблюдены эти «минимальные расстояния». Хотя в этом и заключается юридическая ошибка, так как такого «вольномудства» садоводам и дачникам никто никогда не позволял, поскольку сами СНиП 30–02–97 (в том числе пункты 6.7 и 6.8) адресованы не лично садоводам, а проектировщикам (пункт 1.1 этого документа). Это проектировщики обязаны нанести садовые объекты на генплан таким образом, чтобы указанные минимальные расстояния были соблюдены, и лишь после утверждения проекта планировки органами местного самоуправления (пункт 4.1 СНиП 30–02–97) он становится обязательным для исполнения всеми участниками освоения и застройки территории садоводческого или дачного объединения.*

А все последующие изменения и отклонения от проекта согласно пункту 4.1 СНиП 30–02–97 должны быть утверждены органами местного самоуправления. Таким образом, садоводы обязаны располагать свои постройки на садовом участке в том и только в том месте, как указано в утвержденном проекте планировки.

Предположим, что на генплане расстояние между садовым домом и границей участка составляет 6 метров. Безусловно, что ни один садовод самостоятельно не имеет права уменьшить или увеличить этот размер ни на один сантиметр. А включение в устав записи об ином минимальном расстоянии между садовым домом и границей провоцирует его на совершение им самостоятельных противозаконных действий по расположению своего дома там, где ему хочется, т. е. по самовольному отклонению от утвержденного проекта. Если же какой-либо объект на участке не значится, то нужно обратиться в уполномоченные органы местного самоуправления для внесения в проект планировки садоводческого товарищества (дачного объединения) в установленном порядке соответствующих изменений. Очевидно, что при решении вопроса о возможности внесения таких изменений соответствующие службы должны руководствоваться вышеупомянутыми пунктами 6.7 и 6.8 СНиП 30–02–97. Несоблюдение этого порядка приводит к тому, что данные постройки считаются на основании статьи 222 ГК РФ самовольными и подлежащими сносу лицами, их

построившими, или за их счет. А возведенные в обход норм закона самовольные постройки [22] не порождают права собственности: их нельзя продать, подарить детям, передать по наследству и т. п.

Таким образом, возвращаясь к процедуре подготовки той части устава, которая регламентирует возведение построек на участках, и включения в него отдельных норм СНиП 30–02–97, следует сказать, что это делать стоит, но не путем «слепого подражания», а продуманно, т. е. всесторонне оценив все плюсы и минусы и внося их так, чтобы не нанести вред вместо пользы.

# Глава VII Как застраховать загородную недвижимость

Даже если вы считаете себя рачительным хозяином и постоянно стараетесь принимать меры по сохранности своего дома и имущества в нем, вы не всегда способны предусмотреть и предотвратить все возможные неприятности. Бывает, на возмещение ущерба и восстановление имущества требуются серьезные дополнительные расходы. Летом горят торфяники (риск пожара), зимой орудуют воры (риск противоправных действий третьих лиц) и т. д. и т. п. Если вы понимаете, что означает поговорка «скупой платит дважды», значит, наступило время подумать о страховании своей недвижимости: и от любителей чужого добра, и от всяческих стихий, и от бесшабашных соседей.

Оформив договор страхования загородной недвижимости, во-первых, вы избавитесь от беспокойства за ценное имущество, а во-вторых, в случае повреждения или уничтожения дома (или предметов обстановки) вам гарантируется выплата возмещения, таким образом вы получаете надежную защиту дома. Именно поэтому страхование недвижимости приобретает все большую популярность у владельцев скромных дач и роскошных коттеджей.

Согласно данным статистических исследований страхового рынка, проведенным в конце 2005 года, выяснилось, что более 5 млн граждан России страхуют свое имущество, из них 36,4% договоров приходится на страхование дач и загородных домов. По сведениям самих страховых компаний, спрос на «дачные» полисы на 30% выше, чем на «квартирные». Минимальная стоимость такого полиса по России составила 227 руб., а максимальная – 19 631 руб. По мнению специалистов, количество людей, страхующих загородные дома и дачи, будет увеличиваться в связи с ростом строительства, а тарифы на страхование будут уменьшаться в связи с увеличением «клиентского портфеля» компаний. В настоящее время в большинстве страховых компаний можно приобрести полис, покрывающий стандартный набор рисков: это пожар, залив, стихийные бедствия, взрыв газа, противоправные действия третьих лиц. Кроме того, за дополнительную плату можно включить в полис риск наезда транспортных средств, падения деревьев, пилотируемых летательных объектов и их обломков. Что касается стихийных бедствий, то надо иметь в виду, что под этим подразумеваются *необычные* для данной местности природные явления, будь то дожди, обильные снегопады, град и пр.

При страховании садовых, дачных домов или коттеджей всегда нужно учитывать те риски, которые наиболее возможны для конкретного дома.

...

*Образец типового договора имущественного страхования*

ДОГОВОР № \_\_\_\_\_

страхования имущества

г. \_\_\_\_\_ «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 200\_\_ г.

Страховая компания \_\_\_\_\_,

лицензия № \_\_\_\_\_, выданная \_\_\_\_\_, именуемая в

дальнейшем «Страховщик», в лице \_\_\_\_\_,

действующего на основании \_\_\_\_\_, с одной стороны, и

\_\_\_\_\_, в лице \_\_\_\_\_,

действующего на основании \_\_\_\_\_,

именуемая в дальнейшем «Страхователь», с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем.

## 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Согласно настоящему договору Страховщик обязуется при наступлении одного из обусловленных в договоре страховых случаев, повлекших утрату, гибель, недостачу или повреждение указанного в договоре имущества, именуемого далее «Застрахованное имущество», выплатить Страхователю определенное в договоре страховое возмещение в пределах указанной в пункте 1.2 настоящего договора суммы (страховой суммы), а Страхователь обязуется уплатить страховую премию в размере \_\_\_\_\_ в порядке и в сроки, предусмотренные договором.

1.2. Объектом страхования является Застрахованное имущество, указанное в приложении № 1 к настоящему договору, являющееся неотъемлемой его частью.

## 2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Страховыми случаями по настоящему договору признаются следующие события:

а) пожар (случайное возникновение и распространение огня по предмету, внутри предмета или с предмета на предмет), удар молнии, взрыв газа;

б) обвал, оползень, буря, вихрь, ураган, град, ливень, паводок, цунами, сель;

в) падение летательных объектов или их обломков и иных предметов;

г) взрыв котлов, топливохранилищ и топливопроводов, машин, аппаратов;

д) аварии водопроводных, отопительных и канализационных систем;

е) столкновение, наезд, удар, падение, опрокидывание;

ж) необычные для данной местности выход подпочвенных вод, оседание и просадка грунта, продолжительность дождей и обильный снегопад;

з) проникновение воды из соседних чужих помещений;

и) непреднамеренный бой стекол;

к) кража со взломом, грабеж, разбой.

2.2. События, предусмотренные в пункте 2.1 настоящего договора, не признаются страховыми случаями, если они наступили:

а) в результате совершения Страхователем умышленного деяния (действия или бездействия), повлекшего наступление страхового случая;

б) в результате управления Страхователем транспортным средством в состоянии алкогольного, наркотического или токсического опьянения или передачи управления лицу, находящемуся в состоянии алкогольного, наркотического или токсического опьянения, или лицу, не имеющему права на вождение данного транспортного средства;

в) в результате воздействия ядерного взрыва, радиации или радиоактивного заражения;

г) в результате военных действий, а также маневров или иных военных мероприятий;

д) в результате гражданской войны, народных волнений или забастовок.

2.3. При наступлении страхового случая, повлекшего гибель, утрату, недостачу или повреждение застрахованного имущества, Страховщик обязан выплатить Страхователю страховое возмещение в течение \_\_\_\_\_ после получения и составления всех необходимых документов, указанных в настоящем договоре.

2.4. Страховое возмещение выплачивается в размере части понесенных Страхователем убытков, равной отношению страховой суммы к страховой стоимости. Страховое возмещение не может быть больше страховой стоимости. Под убытками понимается реальный ущерб, т. е. расходы, которые Страхователь произвел или должен будет произвести для приобретения или восстановления утраченного, погибшего или поврежденного застрахованного имущества.

2.5. В случае смерти Страхователя, не успевшего получить причитающееся ему страховое возмещение, выплата производится его наследникам.

2.6. Страховщик обязан в течение \_\_\_\_\_ дней с момента заключения договора выдать Страхователю страховой полис.

2.7. В случае утраты в период действия настоящего договора страхового полиса указанными в пункте 2.6 настоящего договора лицами им на основании письменного заявления выдается дубликат полиса.

После выдачи дубликата утраченный полис считается недействительным, и страховые выплаты по нему не производятся.

При повторной утрате полиса в течение действия договора указанными в пункте 2.6 лицами они уплачивают Страховщику денежную сумму в размере стоимости изготовления полиса.

2.8. Страховая премия уплачивается Страхователем в рассрочку в порядке \_\_\_\_\_ (наличного, безналичного) расчета. Премия вносится ежемесячно не позднее \_\_\_\_\_ числа каждого месяца в течение \_\_\_\_\_ месяцев равными взносами по \_\_\_\_\_. Страхователь может в любое время внести всю оставшуюся часть премии или вносить денежные суммы в счет последующих периодов выплаты премии.

2.9. Если страховой случай наступил до уплаты очередного страхового взноса, внесение которого просрочено, Страховщик вправе из причитающихся выплат вычесть сумму просроченного страхового взноса, неустойку и проценты за просрочку, установленные пунктами 4.3 и 4.4 настоящего договора.

2.10. Страхователь имеет право на получение от Страховщика информации, касающейся его финансовой устойчивости и не

являющейся коммерческой тайной.

2.11. Страхователь обязан незамедлительно сообщать Страховщику о ставших ему известными обстоятельствах, изменяющих степень риска наступления страхового случая (изменение владельца имущества в результате отчуждения, сдачи в аренду, на хранение, в залог, изменение местонахождения, переоборудование и т. п.).

2.12. Страхователь в течение \_\_\_\_\_ после того, как ему стало или должно было стать известным о наступлении страхового случая, обязан уведомить о его наступлении Страховщика.

2.13. Неисполнение обязанности, предусмотренной пунктом 2.12 настоящего договора, дает Страховщику право отказать в выплате соответствующей части страхового возмещения, если Страховщик не знал и не должен был знать о наступлении страхового случая и отсутствие сведений у Страховщика не позволило ему принять реальные меры для уменьшения убытков.

2.14. Страхователь обязан соблюдать установленные правила эксплуатации застрахованного имущества и обеспечивать его сохранность.

2.15. При наступлении страхового случая Страхователь обязан принять разумные и доступные в сложившихся обстоятельствах меры, чтобы уменьшить возможные убытки, в том числе сообщать в компетентные органы (милицию, госпожнадзор, аварийные службы и т. д.) о страховых случаях. Принимая такие меры, Страхователь должен следовать указаниям Страховщика, если они ему сообщены.

2.16. Страховщик освобождается от выплаты страхового возмещения полностью или частично, если возмещаемые убытки возникли вследствие того, что Страхователь умышленно не принял разумных и доступных ему мер, предусмотренных в пунктах 2.14 и 2.15 настоящего договора, чтобы уменьшить возможный ущерб.

2.17. Предусмотренные в пункте 2.15 расходы в целях уменьшения убытков, необходимые или произведенные для выполнения указаний Страховщика, должны быть возмещены Страховщиком пропорционально отношению страховой суммы к страховой стоимости независимо от того, что вместе с возмещением других убытков они могут превысить страховую сумму. Такие расходы возмещаются, даже если соответствующие меры оказались безуспешными.

2.18. К Страховщику, выплатившему страховое возмещение, переходит в пределах выплаченной суммы право требования, которое Страхователь имеет к лицу, ответственному за возмещенные Страховщиком убытки.

2.19. Страхователь обязан передать Страховщику все документы и иные доказательства и сообщить ему все сведения, необходимые для осуществления Страховщиком права требования к ответственному за убытки лицу.

2.20. Если Страхователь реализовал свое право требования к лицу,



ответственному за убытки, возмещенные Страховщиком, отказался от этого права или осуществление этого права стало невозможным по вине Страхователя, Страховщик освобождается от выплаты страхового возмещения полностью или в соответствующей части и вправе потребовать возврата излишне выплаченного возмещения.

### 3. УСЛОВИЯ ВЫПЛАТЫ СТРАХОВОЙ СУММЫ

3.1. При наступлении страхового случая, предусмотренного в пункте 2.1, Страхователем представляется:

- а) полис;
- б) заявление о выплате страхового возмещения;
- в) документ, удостоверяющий личность;
- г) документ, подтверждающий наступление страхового случая, или его заверенную копию;
- д) документ, подтверждающий интерес Страхователя в сохранении застрахованного имущества.

3.2. В случае, когда страховая выплата производится наследникам Страхователя, наследники представляют:

- а) полис;
- б) документы, удостоверяющие личность;
- в) документ, подтверждающий наступление страхового случая, или его заверенную копию;
- г) свидетельство загса или его заверенную копию о смерти Страхователя;
- д) документ, подтверждающий интерес Страхователя в сохранении застрахованного имущества;
- е) документы, удостоверяющие вступление в права наследования.

3.3. Страховая выплата осуществляется после составления страхового акта. Страховой акт составляется Страховщиком или уполномоченным им лицом. При необходимости Страховщик запрашивает сведения, касающиеся страхового случая, у компетентных органов, а также вправе самостоятельно выяснять причины и обстоятельства страхового случая.

Страховой акт должен быть составлен не позднее \_\_\_\_\_ после представления Страхователем или его наследниками документов, предусмотренных пунктами 3.1 и 3.2 настоящего договора.

3.4. В случае, если по факту наступления страхового случая возбуждено уголовное дело, гражданское производство или производство о наложении административных взысканий, Страховщик имеет право отсрочить решение вопроса о выплате причитающихся сумм до момента принятия соответствующего решения компетентными органами.

3.5. Страховщик имеет право проверять любую сообщаемую ему Страхователем и его наследниками, а также ставшую известной Страховщику информацию, которая имеет отношение к настоящему договору. Страхователь и его наследники обязаны дать Страховщику возможность беспрепятственной проверки информации и предоставлять все необходимые документы и иные доказательства.

3.6. Страхователь и его наследники обязаны сохранять пострадавшее имущество, если это не противоречит интересам безопасности и общественного порядка, до осмотра его представителем Страховщика в том виде, в котором оно оказалось после страхового случая.

3.7. В случае нарушения Страхователем или его наследниками обязанностей, предусмотренных пунктами 3.5 и 3.6 настоящего договора, сообщенные ими сведения считаются не соответствующими действительности, а сведения, которые они отказываются сообщить, считаются соответствующими действительности.

#### 4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

4.1. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства по настоящему договору, обязана возместить другой стороне причиненные таким неисполнением убытки.

4.2. За просрочку выплаты страхового возмещения Страховщик уплачивает получателю страхового возмещения пеню в размере \_\_\_% от страхового возмещения за каждый день просрочки.

4.3. За просрочку внесения очередного страхового взноса Страхователь уплачивает Страховщику пеню в размере \_\_\_% от суммы неуплаченного страхового взноса за каждый день просрочки.

4.4. Сторона за невыплату или несвоевременную выплату денежных сумм, причитающихся другой стороне по настоящему договору, должна уплатить другой стороне проценты в размере \_\_\_% от причитающейся суммы за каждый день просрочки.

4.5. Взыскание неустоек и процентов не освобождает сторону, нарушившую договор, от исполнения обязательств в натуре.

4.6. В случаях, не предусмотренных настоящим договором, имущественная ответственность определяется в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и Правилами страхования.

5. ИЗМЕНЕНИЕ ДОГОВОРА 5.1. В случае реорганизации Страхователя – юридического лица его права и обязанности по настоящему договору переходят к его правопреемнику только с письменного согласия Страховщика.

5.2. При переходе прав на застрахованное имущество от Страхователя к другому лицу права и обязанности Страхователя по настоящему договору переходят к лицу, к которому перешли права на имущество, при условии письменного уведомления этим лицом Страховщика в течение \_\_\_\_\_ с момента перехода прав, за исключением случая, предусмотренного пунктом 7.5 настоящего договора.

5.3. Страхователь по согласованию со Страховщиком имеет право увеличить размер страховой суммы. При этом подлежит уплате дополнительный страховой взнос в размере и порядке, предусмотренных соглашением сторон.

5.4. Страхователь по согласованию со Страховщиком имеет право

уменьшить размер страховой суммы. В этом случае Страхователю подлежит возврату излишне уплаченная часть страховой премии пропорционально уменьшению. Если страховая премия в новом размере уплачена не полностью, то стороны вносят в договор изменения, касающиеся порядка уплаты и размеров очередных взносов.

5.5. Страховщик, уведомленный об обстоятельствах, указанных в пункте 2.11 настоящего договора, вправе потребовать изменения условий договора, в том числе уплаты дополнительной страховой премии соразмерно увеличению риска наступления страхового случая в соответствии с Правилами страхования.

Страховщик не вправе требовать изменения договора, если обстоятельства, указанные в пункте 2.11 договора, уже отпали.

5.6. Настоящий договор может быть также изменен по письменному соглашению сторон, а кроме того, в других случаях, предусмотренных законом.

6. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА 6.1. Настоящий договор заключен на срок \_\_\_\_\_ и вступает в силу с момента подписания.

#### 7. ОКОНЧАНИЕ ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

7.1. Действие договора страхования прекращается в случае выполнения сторонами своих обязательств по договору в полном объеме. Истечение срока действия договора не прекращает обязательств стороны, если она не выполнила их в течение срока действия договора

7.2. Обязательства по договору прекращаются досрочно в случаях, предусмотренных пунктом 2.2 настоящего договора.

7.3. Обязательства по договору прекращаются досрочно в случае смерти Страхователя (если Страхователь – физическое лицо), ликвидации Страхователя (если Страхователь – юридическое лицо) до наступления страхового случая, за исключением случая, предусмотренного в пункте 5.3 договора.

7.4. Обязательства по договору прекращаются досрочно в случае реорганизации Страхователя – юридического лица, если Страховщик не дал согласия на переход прав и обязанностей Страхователя по настоящему договору к его правопреемнику.

7.5. Обязательства по настоящему договору прекращаются в случае принудительного изъятия застрахованного имущества, когда возможность такого изъятия предусмотрена в законе, либо в случае отказа Страхователя от права собственности на застрахованное имущество.

7.6. Обязательства по договору прекращаются досрочно в случае гибели застрахованного имущества по причинам иным, чем наступление страхового случая.

7.7. Страхователь вправе досрочно расторгнуть договор с обязательным письменным уведомлением об этом Страховщика не позднее чем за \_\_\_\_\_ дней до даты предполагаемого расторжения.

7.8. Страховщик вправе расторгнуть договор с письменного согласия Страхователя, уведомив письменно Страхователя не позднее

чем за \_\_\_\_\_ дней до даты предполагаемого расторжения.

7.9. Страховщик вправе досрочно расторгнуть договор в случае неуплаты Страхователем очередного взноса страховой премии в течение \_\_\_\_\_ после письменного предупреждения им Страхователя.

7.10. Страховщик вправе досрочно расторгнуть договор в случае участия Страхователя или его наследников в оконченном или неоконченном правонарушении, направленном на причинение убытков в застрахованном имуществе.

7.11. При неисполнении Страхователем обязанности, предусмотренной пунктом 2.11, а также если Страхователь возражает против изменения договора в случае, предусмотренном пунктом 5.5, Страховщик вправе расторгнуть договор, уведомив об этом Страхователя.

Страховщик не вправе требовать расторжения договора, если обстоятельства, предусмотренные пунктом 2.11, отпали до наступления страхового случая.

7.12. В случае досрочного прекращения действия договора уплаченная Страховщику премия уплатившему ее лицу не возвращается.

7.13. В случаях досрочного прекращения действия договора по причинам, указанным в подпунктах «а» и «б» пункта 2.2 настоящего договора, а также в случаях, предусмотренных пунктами 7.10 и 7.11 договора, Страхователь выплачивает Страховщику расходы, понесенные последним при составлении страхового акта либо при выяснении обстоятельств, предусмотренных в указанных пунктах.

7.14. Обязательства по настоящему договору прекращаются в других случаях, предусмотренных законом.

7.15. Прекращение действия договора не освобождает стороны от ответственности за его нарушение.

**8. КОНФИДЕНЦИАЛЬНОСТЬ** 8.1. Условия настоящего договора, дополнительных соглашений к нему и иная информация, полученная Страховщиком в соответствии с договором, конфиденциальны и не подлежат разглашению.

## **9. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ**

9.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между сторонами по вопросам, не нашедшим своего разрешения в тексте данного договора, будут разрешаться путем переговоров на основе действующего законодательства.

9.2. При неурегулировании в процессе переговоров спорных вопросов споры разрешаются в суде в порядке, установленном действующим законодательством.

## **10. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ И ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

10.1. Любые изменения и дополнения к настоящему договору действительны при условии, если они совершены в письменной форме и подписаны сторонами или надлежаще уполномоченными на то

представителями сторон.

10.2. Все уведомления и сообщения должны направляться в письменной форме.

10.3. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим договором, стороны руководствуются действующим законодательством и Правилами страхования, на основании которых заключен договор. Правила страхования вручаются Страховщиком Страхователю, о чем в договоре делается пометка, удостоверяемая подписями указанных лиц.

10.4. Договор составлен в двух экземплярах, из которых один находится у Страхователя, второй – у Страховщика.

10.5. Адреса и платежные реквизиты сторон:

Страхователь: \_\_\_\_\_

Страховщик: \_\_\_\_\_

**11. ПОДПИСИ СТОРОН**

Правила страхования мне вручены: \_\_\_\_\_

# Тарифная калькуляция

Средний тариф на страхование загородных домов и дач колеблется от 0,3 до 2,5# от суммы ответственности (суммы, на которую вы страхуете свою недвижимость). Однако надо иметь в виду, что к тарифу применяется целый ряд повышающих или понижающих коэффициентов. Существуют следующие общепринятые факторы, которые, как правило, повышают тариф: это наличие в конструкции дома строений из дерева, источника открытого огня в доме (камина, например), отсутствие металлических дверей и решеток, нахождение дома в зоне паводков и др. Уменьшить же страховую сумму могут такие факторы, как, например, близость к крупным населенным пунктам, наличие охраны в поселке или охранной и противопожарной сигнализации, средств пожаротушения в доме, камер видеонаблюдения, металлической входной двери. Все вышеперечисленные и иные аналогичные обстоятельства могут скорректировать страховой взнос на 20–30#. Кроме того, если вы хотите уменьшить размер своего страхового взноса, надо помнить, что большинство страховых компаний при продлении договора предоставляют скидку 10–20# в случае, если за прошлый период не было произведено ни одной выплаты. Еще можно рассчитывать на скидку 5–10#, если вы одновременно приобретаете и другие полисы (например, медицинский или на страховку машины) в той же компании. Но даже максимальная скидка не может превышать 50# от базового тарифа. Иногда, кстати, страховщики могут учитывать и льготы, предоставлявшиеся в других страховых компаниях. Некоторые компании также предоставляют льготные условия страхования социально незащищенным гражданам: например, вышедшим на пенсию по возрасту, инвалидам ВОВ, участникам ликвидации последствий Чернобыльской аварии и лицам, приравненным к ним.

Ну а если вы не обладаете достаточными средствами, чтобы сразу застраховать все свое загородное имущество, то страховщик может предоставить рассрочку (обычно до шести месяцев). В таком случае, заключив договор в рассрочку на даче, остальные взносы можно оплачивать уже в городе, где постоянно проживаете: в филиале или в центральном офисе страховой компании.

# Что можно застраховать

Заботясь о сохранности своей загородной недвижимости, можно застраховать как типовые строения вроде садового домика, индивидуального жилого дома в сельской местности, дачи, так и эксклюзивный коттедж, включая отделку и даже стекла (стеклопакеты) в окнах, а также хозяйственные постройки, находящиеся на приусадебном участке (гараж, баня, котельная и т. п.), и имущество в строениях.

А отдельные страховые компании, идя навстречу желаниям клиентов, могут предоставить помимо типичного перечня объектов загородной недвижимости (дом, баня, гараж, хозблоки, беседки) возможность страхования любых иных строений и технических приспособлений (заборы и ограждения, инструменты и техническое оборудование, ландшафтные сооружения (их элементы) и теплицы, бассейны и многое другое).

Обычно страховщиками устанавливается индивидуальная тарифная ставка в зависимости от характеристик конкретного объекта. В некоторых компаниях существует и так называемое комплексное страхование, т. е. единый тариф для всех застрахованных объектов на одном участке, которое, кстати, позволяет сэкономить на полисе до 15% взноса.

# Страховка «недостроя»

Страховые компании предоставляют возможность застраховать по стандартному страховому пакету и недостроенные загородные дома, и дачи. Единственное, что надо учесть, так это то, что такой полис обходится на четверть дороже, чем полис на готовый дом, потому что страховщику невыгодно брать на себя ответственность по недострою. Однако полис страхования недостроенного дома может спасти ваш бюджет при эксцессах на стройплощадке и защитить имущество в зимнее время, когда строительство «замораживается», а недостроенные дома часто привлекают бомжей и вандалов.

Для строящегося дома также можно приобрести и реже применяемый у страховщиков полис страхования строительно-монтажных рисков. Тариф на него составляет 0,4–0,6% от страховой суммы. Он покрывает риски от действия огня и воды, механических повреждений имущества, стихийных бедствий, оплошности при проведении строительно-монтажных работ, противоправных действий третьих лиц.

А еще существует возможность купить полис страхования гражданской ответственности при эксплуатации как уже жилого, так и недостроенного дома. Его, как правило, приобретают в страховой компании вкупе с имущественным полисом, что увеличит общую сумму взноса всего на 30–50 долл. Этот полис обеспечивает риск страхования ответственности владельца дома или строителей за причинение вреда жизни, здоровью и имуществу других людей. Приобретая такой полис, вы уже не будете расплачиваться с соседями, если вода из вашего шланга полностью смыла соседские посадки или строители вашего дома неосторожно кинули кирпич со стройки и разбили окно соседям.



# От чего можно застраховаться

Перечень страховых рисков довольно обширный. В частности, загородные дома, как правило, страхуют от:

- пожара, возникшего по любой причине;
- ущерба в результате мер, предпринятых для тушения пожара;
- удара молнии;
- взрыва газа, употребляемого для бытовых целей, от возгорания электроаппаратуры и бытовой техники (даже в результате короткого замыкания);
- хищения (кражи со взломом, грабежа и разбоя), поджога, хулиганства, вандализма, терроризма и иных противоправных действий третьих лиц;
- повреждений водой вследствие аварий систем отопления, водоснабжения, канализации и противопожарных систем, от отключения инженерных сетей и коммуникаций;
- стихийных бедствий (бури, урагана, града, паводка, оползня, наводнения, оседания грунта, необычных для данной местности ливней, снегопада и пр.);
- воздействий посторонних предметов (наезда транспортных средств, падения летательных аппаратов и их частей, падения деревьев, столбов и других предметов).

# Процедура страхования

Прежде всего следует встретиться с представителем страховщика, и не надо жалеть времени для беседы с ним. Детальная беседа поможет:

- правильно оценить стоимость загородного дома и имущества;
- согласовать устраивающий вас график оплаты;
- заранее узнать, что надо делать при наступлении страхового случая, а также как получить возмещение.

Для оформления договора страхования дома или дачи достаточно иметь при себе лишь свидетельство права собственности на землю и на сам дом, а также удостоверение личности (паспорт). Страховой полис можно приобрести на срок от одного месяца до одного года. Дома, стоимость которых по оценке владельцев не превышает 10–15 тыс. долл., большинство страховых компаний страхует без осмотра недвижимости. Для этого просто придется описать все имущество, которое страхуется. Если же дом стоит больше, то придется пригласить страховщика к себе. Вызов страховщика также обязателен, если вы, к примеру, хотите застраховать только отделку или только имущество. Вероятность того, что с имуществом внутри дома что-то случится, гораздо больше (чем вероятность наступления страхового случая с самим домом), поэтому страховщики применяют более высокий тариф и предпочитают описывать имущество самостоятельно.

Для того чтобы получить возмещение (при наступлении страхового случая), надо представить страховщику ряд документов: это и договор страхования, и удостоверение личности (паспорт), и документы, подтверждающие наступление страхового случая. Например, при противоправных действиях третьих лиц – справки из МВД, при пожаре – из пожарной службы, при стихийном бедствии – из Росгидрометцентра.

Страхователю надо иметь в виду, что о страховом случае надо заявить сразу, как только станет известно, что что-то произошло с недвижимостью. Конечно, если это дачный ли садовый домик, т. е. дом сезонного проживания, информация может поступить и через несколько месяцев после происшествия. Но в любом случае вызываются профильные специалисты и собираются необходимые справки.

...

*Получить всю страховую сумму возможно только в случае полного уничтожения имущества. В остальных случаях возмещение выплачивается пропорционально нанесенному ущербу, потому советуем предоставить в страховую компанию чеки об оплате ремонта и материалов.*

## Что возмещается

При наступлении страхового случая компенсируются все расходы, которые необходимо будет произвести для приведения застрахованного имущества в такое состояние, в котором оно находилось до страхового случая. Ограничений в выплате по отдельным элементам строения не существует. В качестве страхового возмещения вы получите реальную сумму, достаточную для проведения полного восстановительного ремонта поврежденного имущества (например, при повреждении части потолка оплачивается ремонт всего потолка). При расчете затрат на восстановление строения принимается стоимость материалов без учета износа. Осуществление выплаты возможно также по счетам подрядной организации, которая будет производить ремонтные работы. В затратах на восстановление учитываются расходы на приобретение материалов, их доставку к месту ремонта, на оплату работ по производству ремонта, необходимые расходы, произведенные в целях уменьшения ущерба.

## **В какие сроки выплачивается возмещение**

Как правило, страховое возмещение выплачивается в 7-дневный срок с момента составления акта о страховом случае. А если размер страхового возмещения превышает 1,5 млн руб., 1,5 млн руб. выплатят в 7-дневный, а оставшуюся часть – в 30-дневный срок.

При возбуждении уголовного дела (например, по факту кражи имущества) выплата осуществляется после окончания расследования, но не позже двух месяцев со дня представления справки о возбуждении уголовного дела.

# Готовые решения для сложных проблем

*Можно ли остаться законным пользователем земли после проведения «дачной амнистии»?*

Граждане-землепользователи могут не опасаться, что из-за введения законодательных новшеств с оформлением земли их насильно лишат прав пользования земельным участком. Если участок предоставлен на праве пожизненного наследуемого владения или постоянного бессрочного пользования, то оно такое же незыблемое, как собственность, его нельзя отобрать, прекратить. Однако надо помнить, что еще при разработке Земельного кодекса это право было объявлено «устаревшим», ненужным, и возникла идея быстро всех превратить в «настоящих» собственников. Постоянное бессрочное пользование, пожизненное наследуемое владение постепенно исчезнут. Вопрос только в том, когда у собственников и у государства найдутся средства, чтобы провести землеустроительные работы. Особой спешки нет. Для граждан переоформление права пользования в собственность – право, а не обязанность.

Но право постоянного (бессрочного) пользования по наследству не переходит, для этого требуется переоформление земли в собственность. Поэтому самое лучшее – все-таки оформить дачный или садовый домик в собственность в упрощенном порядке – по декларации. Этот порядок предусмотрен Федеральным законом «О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации по вопросу оформления в упрощенном порядке прав граждан на отдельные объекты недвижимого имущества» с 1 сентября 2006 года.

*Какие документы нужно собрать для того, чтобы завещать или подарить садовый участок?*

Бытует мнение, что процедура кадастрирования и сам кадастровый номер необходимы лишь для проведения сделки купли-продажи земельного участка, а не для того, чтобы передать землю по наследству или подарить. Однако это не так. Передача земельного участка по наследству тоже относится к сделкам, только к односторонним, дарение же – двухсторонняя сделка. Кадастровый план и оформленное право собственности на земельный участок значительно упростят процедуру вступления в наследство. В противном же случае изготовление такого плана ляжет на плечи наследников.

Итак, сначала нужно получить кадастровый номер земельного участка, а затем переоформить право собственности с возможностью заключать в дальнейшем договора отчуждения на участок.

Вступивший в силу с 1 января 2006 года Федеральный закон от 1 июля 2005 г. № 78-ФЗ «О признании утратившими силу некоторых законодательных актов Российской Федерации» освобождает от уплаты налога граждан, получающих имущество в результате дарения и являющихся близкими родственниками (супругами, родителями и детьми, в том числе усыновителями и усыновленными, дедушкой, бабушкой и внуками, полнородными и неполнородными братьями и сестрами). Таким образом, оформив право собственности на земельный участок, вы сможете подарить его при жизни близким родственникам, и налог взиматься не будет.

Оформление ранее возникшего права собственности на земельный участок производится регистрирующими органами за половину стоимости этой процедуры. А если одновременно с регистрацией права собственности будет регистрироваться договор дарения и переход права, в этом случае ранее возникшее право собственности оформляется бесплатно (Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»).

*Что делать, если гражданин индивидуально приватизировал участок, – ведь формально он*

не имеет права на бесплатную приватизацию земель общего пользования? Однозначного решения эта проблема не имеет. Стоит учесть следующее: у садоводов на индивидуальные участки было установлено право пожизненного наследуемого владения, а на земли общего пользования – право бессрочного пользования, поэтому право бесплатной приватизации у них двойное, так как здесь имеют место разные основания: земли общего пользования приватизируются бесплатно на основании статьи 28 Федерального закона «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» и статьи 20 ЗК РФ, а индивидуальные участки приватизируются также бесплатно, но на основании статьи 21 ЗК РФ. Такой порядок применяется для садоводческих товариществ, возникших в 1991–1998 годах, и является единственно правильным и законным.

*Как приобрести участок в садоводческом товариществе, где еще не проводилась «массовая» приватизация?*

У вас есть право приобрести участок (с домом) в садовом товариществе, в котором ни один участок еще не успели приватизировать, путем подачи заявлений председателю самого товарищества как со стороны покупателя, так и со стороны продавца.

Если земля не приватизирована и не построен дом, существует следующий правовой механизм: продавец пишет заявление о том, что хочет выйти из членов садоводческого товарищества, и просит закрепить участок за покупателем. Одновременно покупатель пишет заявление в правление садоводческого товарищества о том, что хочет стать членом данного садоводческого товарищества. Оба заявления должны быть рассмотрены на общем собрании членов садоводческого товарищества и утверждены. Решением общего собрания садоводческого товарищества покупатель принимают в члены садоводческого товарищества и закрепляют за ним соответствующий участок. Далее этот участок просто приватизируется на покупателя (он получает свидетельство о праве собственности на землю).

*Какие вопросы необходимо решить садоводческому товариществу в целом перед началом процедуры приватизации?*

Правление и его председатель (или уполномоченные ими лица) перед проведением общего собрания, посвященного началу «всеобщей» приватизации, должны детально изучить всю предстоящую процедуру и составить для себя план, в котором будут определены ответственные за каждый этап представители, организации-исполнители, посредники, органы, в которые следует обратиться. Общее собрание членов товарищества должно будет утвердить этот план или внести в него коррективы, решить, кто будет представлять интересы собственников в различных органах.

На общем собрании нужно сделать следующее:

1) записать в протокол собрания решение о правах, обязанностях и полномочиях представителя или составить договор с представителем, даже если таким представителем будет выступать председатель правления СНТ;

2) предоставить представителю необходимые сведения – паспортные данные, ИНН, имеющиеся документы на землю или строения и т. д., а также доверенность на представление интересов членов товарищества по вопросам оформления прав на землю и связанную с ней недвижимость.

Самым разумным выбором для представительства будет само СНТ (юридическое лицо). Статья 28 Федерального закона «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» также предписывает принять именно такой вариант представительства. Но возможен и иной выбор – другое юридическое лицо или гражданин. В силу особенностей принципов членской организации такое решение не будет противоречить упомянутому Федеральному закону.

*Будет ли меняться кадастровая стоимость земли?*

Все земли в России должны пройти кадастровый учет. Но закон пока не установил сроков кадастрового учета земель для физических лиц. Заявлена только сама необходимость технического учета недвижимости – как земель, так и иных объектов, прочно связанных с землей. С 2005 года создан Единый государственный кадастр объектов недвижимости России – это кардинальное изменение закона, влекущее серьезные последствия для собственников недвижимости, для садоводов.

Кадастровая стоимость, безусловно, будет меняться в сторону повышения или приближения к рыночной цене. Соответственно изменится и размер налога, который придется платить людям, так как кадастровая стоимость – это база для расчета налога. Органы местного самоуправления могут установить любой процент от кадастровой стоимости в качестве налога в зависимости от социальных, экономических и других приоритетов.

*Как дешевле провести землеустройство для получения кадастрового номера?*

Согласно пункту 6 ст. 69 ЗК РФ любые работы по землеустройству (в том числе межевание границ земельного участка) проводят юридические лица или индивидуальные предприниматели без специальных разрешений. Основанием для проведения землеустройства в соответствии со статьей 4 Федерального закона «О землеустройстве» считается договор, который садоводы могут заключить с любой межевой (коммерческой) организацией. Стоимость таких работ договорная, поэтому льготы для тех или иных категорий граждан не предусматриваются.

Однако Федеральным законом «О внесении изменений в Федеральный закон «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» и Федеральный закон «О землеустройстве» допускается составление иного описания границ объекта землеустройства, если есть соответствующий картографический материал, позволяющий четко определить координаты поворотных точек границ земельного участка. Правообладатели земельных участков могут при заключении договора на выполнение работ оговорить способ, каким будут определяться координаты границ земельного участка: межевание с точным описанием границ земельных участков (что стоит значительно дороже) или с меньшей точностью – на основе картографических материалов или материалов дистанционного зондирования (с наименьшей оплатой).

*Что делать, если гражданин не может присутствовать в день назначенного межевания и согласования границ?*

Во-первых, гражданин может назначить представителя своих интересов по доверенности. Следует также помнить, что межевание не зависит от присутствия соседей, а акт согласования границ он может подписать и в другой день (что нежелательно во избежание возможных конфликтов).

Во-вторых, если будет документально подтверждено длительное отсутствие гражданина (командировка, болезнь и т. п.), то согласование границ может удостоверить местная администрация, в данном случае – председатель правления СНТ.

А если садовод приватизирует участок в индивидуальном порядке, то правом досудебного разрешения всех споров по границам обладает орган местного самоуправления на основании пункта 3 ст. 28 Федерального закона «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан».

*Какая связь между получением номера в земельном кадастре и приватизацией земли садоводческого товарищества?*

До сих пор в правлении некоторых садоводческих товариществ иногда ошибочно полагают, что получение номера в земельном кадастре автоматически дает право

собственности на общие земли товариществу как юридическому лицу. Это не так, поскольку получение кадастрового номера с кадастровым планом земельного участка и процедура оформления права собственности на ту же землю – не одно и то же. Однако непосредственная связь между ними действительно есть. И в последние годы в связи с вступлением в силу 17 сентября 2003 года четвертых изменений Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», внесенных Федеральным законом от 9 июня 2003 года № 69-ФЗ, взаимосвязь сильно возросла. Если до сентября 2003 года при приватизации земельного участка в регистрационной палате можно было обойтись лишь планом земельного участка, то теперь такой возможности юридически не существует. Представление именно кадастрового плана при приватизации земельного участка стало обязательным, т. е. в соответствии с новой редакцией предпоследнего абзаца пункта 1 ст. 17 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» обязательным приложением к документам, подаваемым в регистрационную палату, является не просто план земельного участка, а именно кадастровый план. Он должен быть удостоверен «органом, осуществляющим деятельность по ведению государственного земельного кадастра», районной кадастровой палатой.

Для лучшего понимания вопроса мы обратимся к тому, как в нормативно-правовых актах регламентируется:

- право собственности на общие земли;
- получение кадастрового номера;
- получение кадастрового плана.

Так, в соответствии с подпунктом 1 п. 2 ст. 28 Федерального закона «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» земли общего пользования могут быть приватизированы двумя разными способами:

- 1) общая совместная собственность членов такого объединения;
- 2) собственность такого объединения как юридического лица.

Очевидно, каждый из этих способов имеет свои плюсы и минусы, и вопрос «Что лучше?» для каждого конкретного садоводческого объединения должен решаться на общем собрании этого объединения, а не только на заседании правления. Очень вероятно, что председатель и члены правления будут заинтересованы именно в оформлении общих земель в собственность садоводческого товарищества как юридического лица, так как им будет тогда значительно проще распоряжаться общими землями по своему усмотрению. Но рядовые садоводы, возможно, захотят считать именно себя сособственниками общих земель и сами принимать важные с их точки зрения решения по распоряжению этими землями. Так как законом предоставлено право выбора каждому садоводческому объединению, то при условии, что общие земли еще не приватизированы, вначале целесообразно решить на общем собрании вопрос о праве собственности на общие земли, а затем уже получать кадастровый номер и кадастровый план.

*Что такое кадастровый план и кадастровый номер? Сколько это стоит?*

Платить за кадастровый план земельного участка вы ничего не должны, так как в пункте 8 ст. 19 Федерального закона «О государственном земельном кадастре» дословно записано следующее: «В результате проведения государственного кадастрового учета земельных участков заявителям выдаются заверенные в установленном порядке кадастровые карты (планы) земельных участков. Плата за проведение государственного кадастрового учета земельных участков с заявителей не взимается».

Кадастровый номер земельного участка – это его непосредственный цифровой адрес, по которому в компьютере будет храниться вся информация об этом земельном участке. В



соответствии с пунктом 3 ст. 18 Федерального закона «О государственном земельном кадастре» «кадастровый номер земельного участка состоит из номера кадастрового округа, номера кадастрового района, номера кадастрового квартала, номера земельного участка в кадастровом квартале». Таким образом, кадастровый номер земельного участка – это землеустроительная характеристика конкретного участка. Собственник участка может со временем меняться, а кадастровый номер остается в неизменном виде. В то же время если размер самого участка будет меняться, например при его разделе, то у каждого нового участка будет новый кадастровый номер в соответствии с пунктом 9 ст. 12 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». А согласно пункту 3 ст. 14 Федерального закона «О государственном земельном кадастре» «моментом возникновения и моментом прекращения существования земельного участка как объекта государственного кадастрового учета в соответствующих границах является дата внесения соответствующей записи в Единый государственный реестр земель».

Кадастровый план земельного участка в соответствии с пунктом 1 ст. 16 Федерального закона «О государственном земельном кадастре» представляет собой «карту (план), на которой в графической и текстовой форме воспроизводятся сведения, содержащиеся в государственном земельном кадастре». Иными словами, кадастровый план земельного участка в отличие от просто плана может содержать до 6 бланков по утвержденной форме в соответствии с Правилами оформления кадастрового плана земельного участка (ГЗК-1-Т. О-04-01-01), на которых содержится самая полная информация о конкретном земельном участке.

*Что лучше: быть дачником или приобрести статус сельского жителя?*

В последнее время некоторые крупные СНТ или, вернее, их объединения стали проявлять инициативу по переводу категории земель СНТ в земли поселений. Что кроется за этим? В соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 20 мая 1999 г. № 554 предложения присвоить наименование географическим объектам или переименовать их направляются в Федеральную службу геодезии и картографии России на экспертизу. Необходимо приложить обосновывающие эти предложения документы и расчеты затрат на переименование географических объектов. Перечень документов определяет Федеральная служба геодезии и картографии России. Правом на внесение подобных предложений обладают государственные органы власти, органы местного самоуправления, а также общественные объединения, юридические лица (коим и является СНТ), граждане России.

Все предложения направляются в субъект Федерации, где формируется мнение населения, рассчитываются затраты. В дальнейшем материалы вместе с заключением возвращаются в Федеральную службу геодезии и картографии России, которая передает документы на утверждение в Правительство Российской Федерации. Разрешение, выданное Правительством, и будет последним документом для решения вопроса об изменении статуса населенного пункта.

При принятии положительного решения о переводе земель СНТ в земли поселений садоводы будут платить значительно больший земельный налог, так как земли СНТ будут переведены в земли поселений, также выше станет в поселке и цена на коммунальные услуги. Ну и, конечно, вчерашним дачникам придется избирать свой орган местного самоуправления, который придет на смену правлению СНТ.

*Можно ли стать «индивидуалом», выйдя из СНТ, и как это сделать?*

Федеральный закон «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» в статье 19 (ч. 1) дает такое право. При этом член садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения должен заключить с таким

объединением письменный договор о порядке эксплуатации инженерных сетей, дорог и другого имущества общего пользования. Этот порядок определяется общим собранием членом садоводческого объединения.

Размер оплаты за пользование объектами инфраструктуры и другим имуществом садоводческого объединения для граждан, ведущих хозяйство в индивидуальном порядке, при условии внесения ими взносов на приобретение (создание) этого имущества не может превышать размер платы для членов такого объединения (ст. 8, ч. 2); т. е. член садоводческого товарищества, пожелавший вести хозяйство в индивидуальном порядке, может также пользоваться и светом, и водой, но только при условии заключения с садовым товариществом соответствующего договора. Если же садовод отказывается от пользования объектами инфраструктуры, то и платить за них он будет не должен. Кроме того, индивидуал освобождается от оплаты работы председателя правления и прочих служащих в товариществе. Бесспорно, что при выходе из состава товарищества бремя целевых взносов с садовода снимут, а вот земельный налог все равно придется платить вне зависимости от членства в товариществе.

Некоторые руководители (члены правления и председатели) садоводческих объединений считают, что возможность выхода граждан из СНТ приводит к развалу садоводческих товариществ и, как следствие, к бесконечным судебным тяжбам. Им было бы гораздо проще и удобнее работать, если бы все садоводы были по-прежнему подотчетны общему уставу. По мнению таких председателей, статью 8 Федерального закона «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» следует изъять, с тем чтобы исключить тем самым правовую основу для многочисленных судебных споров. При этом принцип добровольности членства таким образом практически мог бы быть упразднен, оставшись лишь декларативным – на бумаге.

Напротив, с точки зрения рядовых членов садоводческих товариществ наличие статьи 8 упомянутого Закона гораздо более полезно, чем вредно, так как она выполняет роль щуки в пруду, т. е. «чтобы карась не дремал». По мнению большинства садоводов и дачников, статья 8 – это жизненно важный «островок садово-дачной свободы» от произвола некоторых председателей и послушных им правлений.

Откуда же берется юридическая подоплека возникновения индивидуалов – садоводов и дачников на территории садоводческих и дачных объединений? Таких ситуаций может быть много. Вот только некоторые из них:

1) исключение из членов за какие-то провинности, при этом земельный участок и (или) дом находятся в собственности исключенного и он продолжает ими по-прежнему пользоваться;

2) приобретение (т. е. покупка, получение в дар или по наследству) садового или дачного участка и (или) строений и категорический отказ новых собственников подавать заявление о вступлении в члены, платить вступительный и другие взносы, мотивируя свои действия тем, что если садовое или дачное объединение действительно добровольная организация, то в нее можно вступить только по собственному желанию, которого у нового собственника пока нет;

3) отказ по каким-то причинам общего собрания о приеме в члены садовода или дачника, который приобрел в собственность на законных основаниях садовый (дачный) участок и (или) строения на нем;

4) невозможность приема желающих вступить в члены товарищества по причине многолетнего отсутствия кворума для проведения полномочного общего собрания. Особенно это актуально для крупных садоводческих и дачных объединений, которые пока

еще не вписали в свой устав такой институт, как собрание уполномоченных с правом решать вопросы о приеме в члены объединения;

5) различные бракоразводные, наследственные и иные судебные ситуации, когда на одном участке при одном ранее существовавшем члене объединения возникают на законных основаниях еще другие сособственники, которые не являются членами и ведут садоводство или дачное хозяйство в индивидуальном порядке на этом же неразделенном участке;

6) добровольный выход из членов объединения по собственному желанию, который в соответствии с подпунктом 9 п. 1 ст. 19 Закона может осуществляться «с одновременным заключением с таким объединением договора о порядке пользования и эксплуатации инженерных сетей, дорог и другого имущества общего пользования».

Что касается порядка осуществления добровольного выхода из членов садоводческого или дачного объединения, то эта процедура в обозначенном выше Законе не прописана и отдана на откуп уставам. А это означает, что каждое садоводческое или дачное объединение имеет право в своем уставе детально расписать эту процедуру.

Начало выхода можно осуществить путем подачи письменного заявления о добровольном выходе в свое объединение садоводов или дачников. Во избежание каких-либо фальсификаций можно заверить подпись добровольно выходящего члена объединения печатью и подписью председателя или нотариально. Но в разных объединениях вопрос об обязательности рассмотрения заявления о добровольном выходе на общем собрании решается по-разному.

С одной стороны, в соответствии с подпунктом 1 п. 1 ст. 21 того же Закона вопросы приема и исключения из членов объединения отнесены к исключительной компетенции общего собрания (собрания уполномоченных).

Но, с другой стороны, здесь обозначено слово «исключение». Включает ли оно понятие «добровольный выход» или нет? Безусловно, исключение по инициативе объединения при отсутствии заявления исключаемого должно быть обязательно рассмотрено на общем собрании. А обязательно ли рассматривать заявление о добровольном выходе на общем собрании и зачем это делать? Если объединение – организация добровольная, то, соответственно, общее собрание не имеет права отказать в выходе из объединения своему члену, который не желает быть больше членом этого объединения. И в таком случае нет никакой необходимости в рассмотрении таких заявлений ни на общих собраниях, ни тем более на правлениях.

Что касается текста такого заявления, то в нем необходимо указать примерно следующее: «Ставлю объединение в известность, что с такого числа я добровольно из членов такого объединения выхожу». Говоря юридическим языком, порядок выхода из членов должен быть уведомительным, а не разрешительным.

Но на этом бюрократические мытарства еще не кончаются, так как согласно подпункту 9 п. 1 ст. 19 Федерального закона «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» одновременно с добровольным выходом из объединения должен быть заключен договор о порядке пользования и эксплуатации инженерных сетей, дорог и другого имущества общего пользования. А вот этой одновременности достичь далеко не всегда удастся, так как вопрос сразу упирается в конкретные условия этого договора. Стороны зачастую выдвигают взаимонеприемлемые требования, и тогда вопрос переходит в суд и затягивается на долгое время. Хотя исходя из юридической логики уже во время судебной тяжбы заявителя, изъявившего желание о добровольном выходе, нельзя будет считать его против воли членом объединения. В противном случае это будет нарушать принцип добровольности объединения.

Поэтому, если вас все же не страшат перспективы долгосрочных бюрократических проволочек и судебных тяжб и нахождение в данном конкретном садоводческом или дачном объединении кажется вам невыносимым, вы можете смело, опираясь на закон, стать индивидуалом.

...

Образец

заявления на подключение садового участка к электросети

Председателю Правления

СНТ «\_\_\_\_\_»

**ЗАЯВЛЕНИЕ**

Я, \_\_\_\_\_,  
\_\_\_\_.\_\_\_\_.19\_\_\_\_ г.р., проживающий(ая) по адресу:

паспорт: серия \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_, выдан: \_\_\_\_\_; дата выдачи \_\_\_\_\_; код подразделения \_\_\_\_\_-\_\_\_\_\_ прошу дать разрешение на подключение к электросети общего пользования участка № \_\_\_\_\_

в СНТ «\_\_\_\_\_», расположенного в \_\_\_\_\_ района, \_\_\_\_\_ области.

\_\_\_\_\_ 2007 года /\_\_\_\_\_/

...

Образец

ДОГОВОР [23] № \_\_\_\_\_

о порядке пользования объектами инфраструктуры и иным имуществом общего пользования некоммерческого товарищества (потребительского кооператива,

некоммерческого партнерства) «\_\_\_\_\_»

при ведении садоводства, огородничества

или дачного хозяйства в индивидуальном порядке

(взносы вносятся по отдельности за каждое имущество)

г. \_\_\_\_\_ «\_\_\_» \_\_\_\_\_ г.

Гражданин(ка) \_\_\_\_\_,

именуем\_\_ в дальнейшем «Сторона 1», с одной стороны,

и \_\_\_\_\_, именуем\_\_ в дальнейшем «Сторона 2», в лице \_\_\_\_\_,

действующего на основании \_\_\_\_\_,

с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1.1. Настоящий договор заключен в соответствии со статьей 8 Федерального закона от 15 апреля 1998 г. № 66-ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» с

последующими изменениями, поскольку Сторона 1 ведет садоводство (огородничество, дачное хозяйство) в индивидуальном порядке на территории Стороны 2.

1.2. Сторона 2 предоставляет Стороне 1 право пользования объектами инфраструктуры и другим имуществом общего пользования, находящимся в собственности у Стороны 2, указанным в настоящем договоре, а Сторона 1 уплачивает за пользование этим имуществом взносы в размере и на условиях, установленных настоящим договором.

1.3. Сторона 1 вправе пользоваться всеми объектами инфраструктуры и иным имуществом общего пользования, находящимся в собственности у Стороны 2 (именуемым далее – «имущество») и находящимся на территории, принадлежащей Стороне 2.

1.4. Пользование имуществом Стороны 2, указанным в пункте 1.3 настоящего договора, осуществляется в любое время при возникновении необходимости у Стороны 1.

1.5. Сторона 1 вправе начать пользование имуществом Стороны 2, указанным в пункте 1.3 настоящего договора, с \_\_\_\_\_

1.6. Сторона 1 обязана пользоваться имуществом Стороны 2, указанным в пункте 1.3 настоящего договора, в соответствии с его назначением и в порядке, установленном настоящим договором.

1.7. В случае, если будет установлено, что Сторона 1 при осуществлении пользования имуществом Стороны 2 нарушает условия пользования им в соответствии с настоящим договором, Сторона 1 обязана возместить Стороне 2 убытки, причиненные ненадлежащим пользованием имуществом, в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

## 2. РАСЧЕТЫ ПО НАСТОЯЩЕМУ ДОГОВОРУ

2.1. За пользование имуществом Стороны 2 Сторона 1 уплачивает ежемесячно (ежеквартально) взносы в следующих размерах:

за пользование \_\_\_\_\_ – \_\_\_\_\_ рублей;

за пользование \_\_\_\_\_ – \_\_\_\_\_ рублей;

за пользование \_\_\_\_\_ – \_\_\_\_\_ рублей.

2.2. Взносы за пользование имуществом Стороны 2 уплачиваются Стороной 1 в срок до \_\_\_\_\_ путем внесения в кассу Стороны 2 или перечисления на счет Стороны 2 со счета Стороны 1.

2.3. Вместо уплаты взносов за пользование имуществом Стороны 2 Сторона 1 вправе передать Стороне 2 по согласованию с ней иное имущество. Стоимость передаваемого имущества определяется на основании документов о его приобретении или по согласованию между Стороной 1 и Стороной 2.

2.4. Размер платы за пользование имуществом Стороны 2 в течение срока действия настоящего договора изменению не подлежит (может увеличиваться, но не чаще одного раза в год).

2.5. В случае невозможности пользоваться имуществом, указанным в пункте 1.3 настоящего договора, Сторона 1

освобождается от уплаты взносов за период, когда названное пользование было невозможно.

### 3. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

3.1. В случае непредоставления Стороной 2 Стороне 1 права пользования имуществом, указанным в пункте 1.3 настоящего договора, или установления препятствий для пользования указанным имуществом Сторона 2 обязана предоставить право пользования или устранить препятствия для пользования в течение \_\_\_\_\_ дней со дня письменного обращения к ней Стороны 1.

При нарушении этого срока Сторона 2 обязана уплатить Стороне 1 штраф в размере \_\_\_\_\_ рублей. Уплата штрафа не освобождает Сторону 1 от предоставления права пользования имуществом или устранения препятствий по пользованию им.

3.2. В случае неуплаты Стороной 1 более \_\_\_\_\_ раз подряд любого взноса за пользование имуществом Стороны 2, указанного в пункте 2.1 настоящего договора, на основании решения правления Стороны 2 либо общего собрания ее членов Сторона 1 лишается права пользоваться имуществом, указанным в пункте 1.3 настоящего договора. Неуплаченные суммы взносов взыскиваются со Стороны 1 в судебном порядке.

3.3. За нарушение иных положений настоящего договора стороны несут ответственность в соответствии с действующим гражданским законодательством Российской Федерации.

3.4. В случае, если будет установлено, что Сторона 1 при осуществлении пользования имуществом Стороны 2 допустила его порчу или уничтожение, Сторона 1 несет ответственность в соответствии с действующим гражданским законодательством Российской Федерации.

### 4. СРОК ДЕЙСТВИЯ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА И ИНЫЕ УСЛОВИЯ

4.1. Настоящий договор заключен на срок до \_\_\_\_\_. В случае, если за \_\_\_\_\_ до окончания срока действия договора ни одна из сторон не заявит о его прекращении, договор продолжает действовать еще \_\_\_\_\_. Последующая пролонгация возможна по письменному согласию сторон.

4.2. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между сторонами по вопросам, не нашедшим своего разрешения в тексте данного договора, будут разрешаться путем переговоров на основе действующего законодательства Российской Федерации.

4.3. При неурегулировании в процессе переговоров спорных вопросов споры разрешаются в суде в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

4.4. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение своих обязательств по настоящему договору, если их исполнению препятствует чрезвычайное и непредотвратимое при данных условиях обстоятельство (непреодолимая сила).

4.5. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из сторон.

4.6. Адреса и платежные реквизиты сторон:

Сторона 1: \_\_\_\_\_

Сторона 2: \_\_\_\_\_

**ПОДПИСИ СТОРОН:**

Сторона 1: \_\_\_\_\_ Сторона 2: \_\_\_\_\_

*Как сэкономить на плате за жилищно-коммунальные услуги, когда вы живете на даче?*

Многие пенсионеры живут на своих 6 сотках круглый год и по праву имеют возможность в это время экономить на коммунальных платежах в своей городской квартире, а именно можно не платить за холодную и горячую воду, вывоз мусора и газ. Порядок действий при перерасчете платы за жилищно-коммунальные услуги регламентирован Законом Российской Федерации от 25 июня 1993 г. № 5242–1 «О праве граждан Российской Федерации на свободу передвижения, выбор места пребывания и жительства в пределах Российской Федерации», а также в утвержденных в разных районах субъектов Федерации документах (они так и называются: «Порядок перерасчета оплаты за коммунальные услуги при временном отсутствии граждан по месту постоянного жительства (регистрации)»).

Чтобы вам произвели перерасчет, вы должны подать заявление в организацию, обслуживающую жилищный фонд или осуществляющую расчеты за предоставленные коммунальные услуги (как правило, это Единый информационно-расчетный центр), и приложить документы, подтверждающие оплату коммунальных услуг по месту временного проживания. Подать заявления и представить нужные документы вы должны в течение месяца после своего возвращения с дачи. Если временное отсутствие связано с невозможностью подать заявление в установленные сроки, то заявление и подтверждающие ваше отсутствие в городе документы можно предъявить после прибытия на постоянное место жительства. Работники организации, обслуживающей жилищный фонд, со своей стороны обязаны в течение месяца с момента представления документов произвести перерасчет коммунальных услуг.

Порядок оплаты зависит от места временного пребывания и времени отсутствия. При этом если место временного пребывания находится за пределами района постоянного проживания, то оплата коммунальных услуг вами не должна производиться, но только при условии, что вы представите документ, подтверждающий ваше временное отсутствие (свидетельство о регистрации по месту жительства, справку о временном проживании и оплате ЖКУ, железнодорожные и авиабилеты и др.) за пределами района постоянного проживания.

Перерасчет по оплате жилищно-коммунальных услуг производиться не будет, если вы пользуетесь субсидией на жилищно-коммунальные услуги. Перерасчет не производится и в том случае, если ваше жилье оборудовано приборами индивидуального учета (на воду, газ).

Документом, подтверждающим ваше отсутствие в городской квартире, может быть справка, выданная правлением СНТ, заверенная подписями председателя СНТ, бухгалтера и печатью объединения, о вашем нахождении на территории СНТ в указанный вами срок.

Образец

формы устава садоводческого некоммерческого товарищества

Титульный лист

УТВЕРЖДЕН

решением общего собрания товарищества «\_\_\_\_\_»  
протокол №\_\_\_ от «\_\_\_»\_\_\_\_\_200\_г.

председатель: \_\_\_\_\_

(Ф.И.О.)

М.П.

УСТАВ

САДОВОДЧЕСКОГО НЕКОММЕРЧЕСКОГО

ТОВАРИЩЕСТВА «\_\_\_\_\_»

(новая редакция)

\_\_\_\_\_ район \_\_\_\_\_ области

200\_г.

## 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий Устав разработан на основе действующего законодательства и в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, а также Федеральным законом от 15 апреля 1998 г. № 66-ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» (с изменениями и дополнениями от 22 ноября 2000 г. № 137-ФЗ и от 21 марта 2002 г. № 31-ФЗ).

1.2. Садоводческое товарищество «\_\_\_\_\_» осуществляет свою деятельность с 19\_\_\_ года на основании решений органов исполнительной власти (указать все даты и номера) о первоначальном предоставлении земельного участка, регистрации Устава, утверждения проекта организации и застройки территории.

1.3. Садоводческое товарищество «\_\_\_\_\_» во исполнение Федерального закона «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» переименовывается в садоводческое некоммерческое товарищество «\_\_\_\_\_», на которое полностью распространяются указанные в пункте 1.2 документы.

1.4. Положения Устава садоводческого некоммерческого товарищества «\_\_\_\_\_», именуемого в дальнейшем «Товарищество», не могут противоречить законодательству Российской Федерации и законодательству субъекта Российской Федерации по месту нахождения Товарищества.

1.5. Решения органов управления Товариществом не могут противоречить настоящему Уставу.

1.6. Правовое регулирование ведения гражданами садоводства осуществляется в соответствии с Конституцией Российской Федерации, гражданским земельным, природоохранным законодательством Российской Федерации, Федеральным законом от 15 апреля 1998 г. № 66-ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан», нормативными актами



субъектов Российской Федерации и органов самоуправления.

## 2. ОРГАНИЗАЦИОННО-ПРАВОВАЯ ФОРМА. НАИМЕНОВАНИЕ И МЕСТО НАХОЖДЕНИЯ ТОВАРИЩЕСТВА

2.1. Садоводческое некоммерческое товарищество – некоммерческая организация, учрежденная гражданами на добровольных началах для содействия ее членам в решении общих социально-хозяйственных задач ведения садоводства.

2.2. Наименование Товарищества: Садоводческое некоммерческое товарищество «\_\_\_\_\_». Сокращенное наименование Товарищества: СНТ «\_\_\_\_\_».

2.3. Место нахождения и адрес Товарищества: \_\_\_\_\_ (указать почтовый индекс, область(край), район, к какому административному образованию относится, сельский округ, поселок, село, деревня, ближайшее почтовое отделение и пр.)

2.4. Товарищество занимает участок земли общей площадью \_\_\_\_\_ га, в том числе \_\_\_\_\_ га земель общего пользования, находящихся в собственности (или в бессрочном пользовании или аренде) Товарищества или в общей собственности членов Товарищества, а также \_\_\_\_\_ га, разделенных на \_\_\_\_\_ садовых земельных участков, имеющих различную площадь и находящихся в собственности (или в пожизненном наследуемом владении, или в пользовании, или частично и то и другое) членов садоводческого товарищества и индивидуальных садоводов. На земли общего пользования Товариществу местной администрацией выдается документ, удостоверяющий право на землю. На участки, предоставляемые каждому члену Товарищества, местной администрацией с ведома правления СНТ выдаются документы, удостоверяющие их право на землю.

2.5. Пользование земельным участком является платным или бесплатным, что определяется действующим законодательством.

## 3. ПРЕДМЕТ И ЦЕЛИ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА

3.1. Предметом деятельности Товарищества является практическая реализация конституционного права граждан и их объединений иметь в частной собственности земельный участок для садоводства.

3.2. Товарищество создано для обустройства и организации на этих участках садов и огородов, а также для удовлетворения духовных, культурных и других потребностей членов Товарищества.

3.3. Основными целями деятельности Товарищества является благоустройство и рациональное использование земельных участков на территории Товарищества.

Для достижения уставных целей Товарищество организует и проводит мероприятия по:

– благоустройству территории;

– сооружению и ремонту коммуникаций, дорог, других объектов инженерной инфраструктуры общего пользования, строений и сооружений общего пользования;

- обеспечению противопожарной безопасности;
- проведению на отведенных землях природоохранных и культурно-технических работ;
- содействию садоводам в освоении и эксплуатации земельных участков для выращивания плодовых, ягодных, овощных и иных сельскохозяйственных культур, борьбе с вредителями и болезнями плодово-ягодных и овощных культур;
- защите прав и законных интересов членов Товарищества (в том числе права на возведение жилого строения на участке), разрешению споров членов Товарищества между собой и с органами управления Товариществом.

В соответствии с действующим гражданским законодательством по решению общего собрания Товарищество вправе осуществлять любые иные действия, необходимые для достижения целей, ради которых оно создано.

3.4. Обустройство земельных участков и организация садов и огородов осуществляются личным трудом и за счет личных средств членов Товарищества либо членов их семей, за исключением работ, выполнение которых требует привлечения специалистов. Организации и предприятия за счет собственных средств могут оказывать финансовую и иную помощь Товариществу по совместным решениям своих трудовых коллективов и руководства.

3.5. Для выполнения уставных задач Товарищество вправе заключать хозяйственные договоры на проведение работ, оказание услуг, производство и продажу сельскохозяйственной продукции.

3.6. Товарищество является некоммерческой организацией, не имеющей целью извлечение прибыли в качестве предмета и основных целей и задач своей деятельности и не распределяющей полученную прибыль между членами Товарищества. СНТ как некоммерческая организация вправе осуществлять предпринимательскую деятельность, соответствующую целям, для достижения которых оно создано.

#### 4. ПОРЯДОК ПРИЕМА В ЧЛЕНЫ ТОВАРИЩЕСТВА И ВЫХОДА ИЗ НЕГО

4.1. Членом Товарищества может быть любой гражданин Российской Федерации, достигший возраста 18 лет и имеющий право на земельный участок на территории Товарищества в соответствии с законодательными актами Российской Федерации и изъявивший желание принимать участие в деятельности Товарищества и соблюдать его Устав.

4.2. Членами Товарищества могут также стать наследники садовода и лица, к которым перешли права на земельные участки в результате дарения или иных сделок с земельными участками. Лицо, к которому в соответствии с законом перешло право на земельный участок, принадлежавший ранее на законных основаниях члену СНТ, по решению общего собрания (собрания уполномоченных) приобретает право на вступление в Товарищество.

4.3. Иностранные граждане и лица без гражданства могут стать членами Товарищества, если земельные участки им предоставляются на праве аренды или срочного пользования.

4.4. Правление СНТ до принятия на общем собрании в члены товарищества производит предварительное оформление лиц, приобретающих садовые участки на правах собственности, с выдачей членских книжек, в которые вносятся данные о земельном участке, вступительном, членских, целевых взносах и другие необходимые сведения.

4.5. Каждому члену Товарищества в течение месяца со дня регистрации Товарищества и в течение трех дней со дня приема его в члены правление Товарищества выдает выписку из протокола общего собрания о его приеме и членскую книжку, в которую заносятся данные о выделенном ему участке и другие необходимые сведения.

4.6. Список участников, являющихся членами Товарищества, прилагается и является неотъемлемой частью настоящего Устава.

4.7. Добровольный выход из Товарищества осуществляется на основании письменного заявления члена Товарищества в порядке подпункта 9 п. 1 ст.19 Федерального закона «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан».

## 5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА

5.1. Товарищество считается созданным с момента его государственной регистрации.

С этого момента Товарищество приобретает права юридического лица, имеет в собственности обособленное имущество на самостоятельном балансе, расчетный и иные счета в банке, приходно-расходную смету, печать с полным наименованием Товарищества и иные реквизиты.

5.2. Товарищество вправе:

1) осуществлять действия, необходимые для достижения целей, предусмотренных настоящим Уставом;

2) отвечать по своим обязательствам своим имуществом;

3) от своего имени приобретать и осуществлять имущественные и неимущественные права;

4) привлекать заемные средства;

5) заключать договоры;

6) в установленном порядке открывать счета в банках на территории Российской Федерации;

7) иметь штампы и бланки со своим наименованием;

8) иметь зарегистрированную в установленном порядке эмблему;

9) выступать истцом и ответчиком в суде;

10) обращаться в суд, арбитражный суд с заявлениями о признании недействительными (полностью или частично) актов органов государственной власти, актов органов местного самоуправления или о нарушении должностными лицами прав и законных интересов садоводческого товарищества;

11) создавать ассоциации (союзы) и участвовать в них;

12) осуществлять иные, не противоречащие действующему законодательству правомочия.

5.3. Товарищество обязано:

1) соблюдать действующее законодательство, настоящий Устав и внутренние документы Товарищества;

2) иметь приходно-расходную смету;

3) вести бухгалтерский учет и статистическую отчетность в порядке, установленном законодательством Российской Федерации;

4) иметь печать с полным наименованием Товарищества на русском языке;

5) предоставлять информацию о своей деятельности органам государственной статистики и налоговым органам, садоводам и иным лицам в соответствии с законодательством Российской Федерации и настоящим Уставом.

5.4. Товарищество обязано хранить следующие документы:

1) учредительные документы Товарищества, а также изменения и дополнения, внесенные в настоящий Устав и зарегистрированные в установленном порядке; протокол собрания учредителей Товарищества, содержащий решение о создании Товарищества, а также иные решения, связанные с созданием Товарищества;

2) документ, подтверждающий государственную регистрацию Товарищества;

3) документы, подтверждающие права Товарищества на имущество, находящееся на его балансе;

4) внутренние документы Товарищества;

5) все протоколы общих собраний членов Товарищества, собраний уполномоченных, заседаний правления Товарищества;

6) заключения аудиторов, государственных и муниципальных органов финансового контроля;

7) иные документы, предусмотренные федеральными законами и иными правовыми актами Российской Федерации, настоящим Уставом, внутренними документами Товарищества и решениями правления Товарищества.

5.5. Товарищество в случае нарушения действующего законодательства несет ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Товарищество отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом, на которое по законодательству Российской Федерации может быть обращено взыскание.

5.6. Товарищество не несет ответственности по обязательствам государства, а государство – по обязательствам Товарищества.

5.7. Товарищество не несет ответственности по обязательствам своих членов, последние не несут ответственности по обязательствам Товарищества.

5.8. Право собственности на выделенный члену Товарищества земельный участок может быть прекращено только по основаниям, предусмотренным законами Российской Федерации.

## 6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ЧЛЕНА ТОВАРИЩЕСТВА

### 6.1. Член товарищества имеет право:

- 1) избирать и быть избранным в органы управления Товарищества и его орган контроля;
- 2) получать информацию о деятельности органов управления Товарищества и его органа контроля;
- 3) приступать к освоению земельного участка только после закрепления в натуре его границ в соответствии с утвержденным проектом планировки и застройки Товарищества;
- 4) самостоятельно хозяйствовать на своем земельном участке в соответствии с его разрешенным использованием, настоящим Уставом и утвержденным проектом организации и застройки территории садоводческого Товарищества;
- 5) содержать на своем земельном участке птиц, домашних, сельскохозяйственных и пушных животных, пчел и другие объекты животного мира при обязательном соблюдении санитарных и ветеринарных правил, норм законодательства об охране животного мира без причинения ущерба иным лицам и нарушения их прав;
- 6) осуществлять в соответствии с градостроительными, строительными, экологическими, санитарно-гигиеническими, противопожарными и иными установленными требованиями (нормами, правилами и нормативами), а также требованиями о назначении земельного участка и без ущерба соседним участкам [24] строительство и перестройку жилого строения, хозяйственных строений и сооружений на садовом земельном участке. При возведении зданий и сооружений, посадке деревьев и кустарников должны соблюдаться следующие минимальные расстояния: от границ соседних участков до садового дома – 3 м, до других строений – 1 м, до помещений для содержания животных – 4 м, до плодовых и других деревьев – 4 м, до кустарников – 1 м [25] ;
- 7) распоряжаться своим земельным участком и иным имуществом, если они на основании закона не изъяты из оборота или не ограничены в обороте, имеет право продать, дарить, завещать и совершать другие действия с садовым участком в соответствии с законодательством;
- 8) при отчуждении садового земельного участка одновременно отчуждать приобретателю долю имущества общего пользования в составе Товарищества в размере целевых взносов;
- 9) при ликвидации Товарищества получать причитающуюся долю имущества общего пользования;
- 10) обращаться в суд о признании недействительными нарушающих его права и законные интересы решений общего собрания либо собрания уполномоченных, а также решений правления и иных органов Товарищества;
- 11) добровольно выходить из Товарищества, предварительно заблаговременно письменно предупредив правление о таком намерении,

при этом с одновременным заключением с ним договора о порядке пользования и эксплуатации инженерных сетей, дорог и другого имущества общего пользования;

12) осуществлять иные не запрещенные законодательством действия.

6.2. Член Товарищества обязан:

1) нести бремя содержания земельного участка и бремя ответственности за нарушения законодательства;

2) эффективно использовать земельный участок в соответствии с его целевым назначением и разрешенным использованием, повышать плодородие земли, не наносить ущерб земле как природному и хозяйственному объекту и не допускать ухудшения экологической обстановки в результате освоения и использования участка и земель общего пользования Товарищества;

3) не нарушать права других садоводов Товарищества;

4) соблюдать агротехнические требования, установленные режимы, ограничения, обременения и сервитуты;

5) своевременно уплачивать установленные действующим законодательством налоги и сборы;

6) своевременно уплачивать вступительный, членские и целевые взносы, а также платежи за потребляемую электроэнергию согласно утвержденному на общем собрании Положению о взносах и платежах за электроэнергию;

7) произвести в течение трех лет освоение земельного участка;

8) соблюдать градостроительные, строительные, экологические, санитарно-гигиенические, противопожарные и иные требования (нормы, правила и нормативы), содержать в порядке проходы, проезды;

9) принимать посильное участие во всех организуемых Товариществом мероприятиях, в том числе по благоустройству территории, сооружению и ремонту коммуникаций, дорог и других объектов общего пользования, проведению комплексных работ по борьбе с вредителями и болезнями плодово-ягодных и овощных культур, охране земель, водных источников, растительного и животного мира;

10) участвовать в общих собраниях членов Товарищества;

11) выполнять решения общего собрания, собрания уполномоченных и решения правления Товарищества;

12) соблюдать Устав Товарищества, выполнять решения органов управления Товарищества;

13) выполнять установленные законами требования о садоводстве и огородничестве, решения местных органов власти и управления.

6.3. Лицу, выбывшему (исключенному) из членов Товарищества, возвращаются целевые взносы, внесенные в кассу Товарищества на возведение хозяйственных строений и сооружений общего пользования (за вычетом износа). Взносы возвращаются только после внесения в кассу Товарищества всей суммы этого взноса вновь принятым членом Товарищества.

6.4. Гражданско-правовые споры между Товариществом и его членами, споры наследников о защите нарушенного или оспариваемого преимущественного права на вступление в Товарищество, споры разведенных супругов о праве пользования садовым участком, а также споры имущественного характера разрешаются в судебном порядке.

#### 7. ВСТУПИТЕЛЬНЫЕ, ЧЛЕНСКИЕ И ИНЫЕ ВЗНОСЫ

7.1. Члены Товарищества обязаны своевременно вносить следующие взносы и платежи в порядке, установленном общим собранием Товарищества:

1) вступительные взносы – денежные средства, внесенные членами Товарищества на организационные расходы и оформление документации;

2) членские взносы – денежные средства, периодически вносимые на оплату труда работников, заключивших трудовые договоры с Товариществом, и другие текущие расходы Товарищества;

3) целевые взносы – денежные средства, внесенные на приобретение (создание) объектов общего пользования.

7.2. Размер каждого вида взноса устанавливается только решением общего собрания садоводов или собранием уполномоченных.

7.3. Уплата взносов должна производиться не позднее установленных общим собранием (собранием уполномоченных) сроков. В случае неуплаты в срок взносов взимаются пени в размере 3% в месяц от суммы взноса. Так как члены Товарищества являются равноправными партнерами, то все виды взносов являются обязательными для всех членов Товарищества и равнозначными по величине, независимо от льгот, привилегий, заслуг и наград.

8. УЧАСТИЕ В РАБОТАХ, ВЫПОЛНЯЕМЫХ КОЛЛЕКТИВНО  
Решение об участии членов Товарищества в работах, выполняемых коллективно, принимается общим собранием членов Товарищества (собранием уполномоченных). В решении указывается: какую работу, в какой срок должен выполнить каждый член Товарищества, а также сметная стоимость всей этой работы. Порядок оплаты стоимости работы в зависимости от ее срочности и характера определяется в решении о работе, выполняемой коллективно. По желанию члена Товарищества он вместо оплаты данной работы может принять участие в ее выполнении.

#### 9. ОРГАНЫ УПРАВЛЕНИЯ ТОВАРИЩЕСТВА

9.1. Органами управления Товарищества являются: общее собрание его членов, правление, председатель правления Товарищества.

Общее собрание членов Товарищества является высшим органом управления такого объединения.

9.2. В Товариществе с числом членов ста пятидесяти общее собрание может проводиться в форме собрания уполномоченных. Число уполномоченных устанавливается общим собранием исходя из количества членов Товарищества. Уполномоченные Товарищества избираются из числа его членов на общем собрании открытым голосованием и не могут передавать осуществление своих полномочий

другим лицам, в том числе членам Товарищества.

Уполномоченные Товарищества избираются:

- 1) в пропорции – 1 уполномоченный от \_\_\_ членов Товарищества;
- 2) сроком на 2 года;
- 3) с возможным досрочным переизбранием.

9.3. К исключительной компетенции общего собрания членов Товарищества (собрания уполномоченных) относятся следующие вопросы:

1) принятие Устава, внесение изменений и дополнений в Устав или утверждение Устава в новой редакции [26] ;

2) прием в члены Товарищества и исключение из его членов;

3) определение количественного состава правления Товарищества, избрание членов его правления и досрочное прекращение их полномочий, установление средств на их содержание;

4) избрание председателя правления и досрочное прекращение его полномочий;

5) избрание членов ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества и досрочное прекращение их полномочий, установление средств на их содержание;

6) избрание членов комиссии по контролю за соблюдением законодательства и досрочное прекращение их полномочий, установление средств на их содержание;

7) принятие решений об организации фонда взаимного кредитования, фонда проката Товарищества и иных фондов, о его вступлении в ассоциации (союзы) садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений и выхода из них;

8) решение вопросов оказания услуг по использованию инфраструктуры Товарищества лицам, имеющим земельные участки на

территории Товарищества, но не являющимся членами Товарищества [27] ;

9) утверждение внутренних регламентов Товарищества, в том числе ведения общего собрания членов Товарищества (собрания уполномоченных); Положения о взносах и платежах за электроэнергию; Положения об оплате труда; регламента проведения собрания путем заочного голосования (опросным путем); организации деятельности правления Товарищества; работы ревизионной комиссии (ревизора); работы комиссии по контролю за соблюдением законодательства; деятельности фонда взаимного кредитования и фонда проката, других фондов;

10) принятие решений о реорганизации или о прекращении деятельности Товарищества, назначении ликвидационной комиссии, а также утверждение промежуточного и окончательного ликвидационных балансов;

11) принятие решений о формировании и об использовании имущества Товарищества, о создании и развитии объектов инфраструктуры, а также установление размеров целевых фондов, их



расходования, списания с баланса основных фондов и определения размера соответствующих взносов (вступительных, членских и целевых взносов);

12) установление размера пеней за несвоевременную уплату взносов, изменение сроков внесения взносов малообеспеченными членами Товарищества;

13) утверждение ежегодной приходно-расходной сметы, эксплуатационных расходов Товарищества, принятие решений и отчета об их исполнении [28] ;

14) рассмотрение жалоб на решение и действия членов правления, председателя правления, членов ревизионной комиссии (ревизора), членов комиссии по контролю за соблюдением законодательства, должностных лиц фонда взаимного кредитования и должностных лиц фонда проката;

15) утверждение отчетов о деятельности правления, ревизионной комиссии (ревизора), комиссии по контролю за соблюдением законодательства, фонда взаимного кредитования, фонда проката;

16) изменение нормы представительства, порядка избрания уполномоченных;

17) поощрение членов правления, ревизионной комиссии (ревизора), комиссии по контролю за соблюдением законодательства, фонда взаимного кредитования, фонда проката и членов такого объединения;

18) общее собрание членов Товарищества (собрание уполномоченных) вправе рассматривать иные вопросы деятельности Товарищества и принять по ним решения.

9.4. Общее собрание членов Товарищества (собрание уполномоченных) созывается правлением по мере необходимости, но не реже чем один раз в год. Внеочередное общее собрание членов Товарищества (собрание уполномоченных) проводится по мотивированному письменному требованию не менее одной пятой части членов Товарищества, а также по решению правления, требованию ревизионной комиссии (ревизора) или администрации района, зарегистрировавшей Товарищество.

Уведомление о проведении общего собрания членов Товарищества направляется не позднее чем за две недели до даты его проведения [29] . В уведомлении о проведении общего собрания членов Товарищества (собрания уполномоченных) должно быть указано содержание выносимых на обсуждение вопросов.

9.5. Общее собрание членов Товарищества (собрание уполномоченных) признается правомочным, если на указанном собрании присутствуют более чем пятьдесят процентов членов Товарищества (не менее чем пятьдесят процентов избранных уполномоченных). Член Товарищества вправе участвовать в голосовании лично или через своего представителя, полномочия которого должны быть оформлены доверенностью, заверенной в установленном порядке председателем правления.

Председатель общего собрания членов Товарищества (собрания

уполномоченных) избирается простым большинством голосов присутствующих на общем собрании членов Товарищества.

Решения о внесении изменений в Устав Товарищества и дополнений к Уставу или об утверждении Устава в новой редакции, исключении из членов Товарищества, о его ликвидации и (или) реорганизации, назначении ликвидационной комиссии и об утверждении промежуточного и окончательного ликвидационных балансов принимаются общим собранием членов Товарищества (собрания уполномоченных) большинством в две трети голосов.

Другие решения общего собрания членов Товарищества (собрания уполномоченных) принимаются простым большинством голосов.

Член Товарищества вправе обжаловать в суд решение общего собрания (собрания уполномоченных) или решение органа управления Товариществом, которые нарушают права и законные интересы члена Товарищества.

9.6. При необходимости решение общего собрания членов Товарищества может приниматься путем проведения заочного голосования (опросным путем).

Порядок и условия проведения заочного голосования устанавливаются внутренним регламентом о проведении заочного голосования, который должен предусматривать текст бюллетеня для заочного голосования, порядок сообщения членам Товарищества предполагаемой повестки дня, ознакомления с необходимыми сведениями и документами, внесения предложений о включении в повестку дня дополнительных вопросов, а также указание конкретного срока окончания процедуры заочного голосования.

Общее собрание членов Товарищества не может проводиться в заочной форме, если в повестку дня включены вопросы утверждения приходно-расходной сметы, отчеты правления и ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества.

Решения общего собрания членов Товарищества (собрания уполномоченных) доводятся до сведения его членов в течение семи дней после даты принятия указанных решений в порядке, определенном пп. 9.4.

9.7. Правление Товарищества является коллегиальным исполнительным органом и подотчетно общему собранию членов Товарищества (собранию уполномоченных).

В своей деятельности правление Товарищества руководствуется действующим законодательством, и в первую очередь Федеральным законом от 15 апреля 1998 г. № 66-ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан», а также настоящим Уставом.

Правление Товарищества избирается прямым тайным голосованием из числа его членов на срок два года общим собранием членов Товарищества (собранием уполномоченных). Численный состав членов правления устанавливается общим собранием членов Товарищества (собранием уполномоченных).

Вопрос о досрочном переизбрании членов правления может быть поставлен по требованию не менее чем одной трети членов Товарищества.

9.8. Заседания правления Товарищества созываются председателем правления в сроки, установленные правлением, а также по мере необходимости, но не реже одного раза в квартал.

Заседания правления правомочны, если на них присутствует не менее чем две трети его членов.

Решения правления принимаются открытым голосованием простым большинством голосов присутствующих членов правления.

Решения правления обязательны для исполнения всеми членами Товарищества и его работниками, заключившими трудовые договоры с Товариществом.

9.9. К компетенции правления Товарищества относятся:

1) практическое выполнение решений общего собрания членов Товарищества (собрания уполномоченных);

2) принятие решения о проведении внеочередного общего собрания членов Товарищества (собрания уполномоченных) или об отказе в его проведении;

3) подготовка и проведение общих собраний членов Товарищества;

4) оперативное руководство текущей деятельностью Товарищества;

5) составление приходно-расходных смет и отчетов Товарищества, представление их на утверждение общего собрания членов Товарищества (собрания уполномоченных), расчет всех видов эксплуатационных взносов членов Товарищества;

6) управление хозяйством Товарищества;

7) распоряжение материальными и нематериальными активами Товарищества в пределах и в соответствии с утвержденной сметой расходов и решениями общего собрания, необходимых для обеспечения его текущей деятельности;

8) организационно-техническое обеспечение деятельности общего собрания членов Товарищества (собрания уполномоченных);

9) организация учета и отчетности Товарищества, подготовка годового отчета и представление его на утверждение общего собрания членов Товарищества (собрания уполномоченных);

10) организация охраны имущества Товарищества и имущества его членов;

11) организация страхования имущества Товарищества и имущества его членов;

12) организация строительства, ремонта и содержания зданий, строений, сооружений, инженерных сетей, дорог и других объектов общего пользования;

13) приобретение и доставка посадочного материала, садового инвентаря, удобрений, ядохимикатов;

14) обеспечение делопроизводства Товарищества и содержание его архива;

15) прием на работу в Товарищество обслуживающего персонала по трудовым договорам [30] , регулируемым законодательством Российской Федерации о труде, их увольнение, поощрение и наложение на них взысканий, ведение учета работников;

16) контроль за соблюдением членами Товарищества требований Устава, в том числе своевременным внесением вступительных, членских и целевых взносов;

17) совершение от имени Товарищества гражданско-правовых сделок;

18) оказание членам Товарищества содействия в безвозмездной передаче сельскохозяйственной продукции детским домам, домам-интернатам для престарелых и инвалидов, дошкольным образовательным учреждениям;

19) осуществление внешнеэкономической деятельности Товарищества;

20) соблюдение Товариществом законодательства Российской Федерации и настоящего Устава;

21) рассмотрение заявлений членов Товарищества;

22) представление рекомендаций, справок, ходатайств в органы государственной власти, местного самоуправления и другие организации.

9.10. Правление Товарищества возглавляет председатель правления, избранный общим собранием (собранием уполномоченных) из числа членов правления на два года.

Полномочия председателя определяются Федеральным законом от 15 апреля 1998 г. № 66-ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» (с изменениями и дополнениями от 22 ноября 2000 г. № 137-ФЗ, от 21 марта 2002 г. № 31-ФЗ) и настоящим Уставом.

Председатель правления при несогласии с решением правления вправе обжаловать данное решение общему собранию членов Товарищества (собранию уполномоченных).

9.11. Председатель правления Товарищества действует от имени Товарищества без доверенности, в том числе:

1) председательствует на заседаниях правления;

2) имеет право первой подписи под финансовыми документами, которые в соответствии с настоящим Уставом не подлежат обязательному одобрению правлением или общим собранием членов Товарищества (собранием уполномоченных);

3) подписывает другие документы от имени Товарищества и протоколы заседаний правления;

4) на основании решения правления в интересах Товарищества заключает договоры и соглашения в пределах сметы и открывает в кредитных учреждениях (банках) счета Товарищества;

5) выдает доверенности, в том числе с правом передоверия;

6) обеспечивает разработку и вынесение на утверждение общего собрания членов Товарищества (собрания уполномоченных) внутренних

регламентов Товарищества, положения об оплате работников, заключивших трудовые договоры с Товариществом;

7) осуществляет представительство от имени Товарищества по всем делам и вопросам, вытекающим из уставной деятельности Товарищества, в органах государственной власти (в том числе в суде), органах местного самоуправления, а также в отношениях с иными юридическими и физическими лицами;

8) рассматривает заявление членов Товарищества;

9) самостоятельно принимает решение по всем вопросам, за исключением относящихся к непосредственной компетенции общего собрания и правления.

10) председатель правления Товарищества в соответствии с настоящим Уставом исполняет другие необходимые для обеспечения нормальной деятельности Товарищества обязанности, за исключением обязанностей, закрепленных за другими органами управления Товариществом.

9.12. Председатель правления Товарищества и члены его правления при осуществлении своих прав и исполнении установленных обязанностей должны действовать в интересах Товарищества, осуществлять свои права и исполнять установленные обязанности добросовестно и разумно.

Председатель правления Товарищества и члены правления несут ответственность перед Товариществом за убытки, причиненные ему их действиями (бездействием). При этом не несут ответственности члены правления, голосовавшие против решения, которое повлекло за собой причинение Товариществу убытков, или не принимавшие участия в голосовании.

Председатель и члены правления при выявлении финансовых злоупотреблений или нарушений, причинении убытков Товариществу могут быть привлечены к дисциплинарной, материальной, административной или уголовной ответственности в соответствии с законодательством.

## 10. ОРГАНЫ КОНТРОЛЯ ТОВАРИЩЕСТВА

10.1. Контроль за финансово-хозяйственной деятельностью Товарищества, в том числе за деятельностью его председателя, членов правления и правления, осуществляет ревизионная комиссия (ревизор), избранная из числа членов Товарищества в составе не менее чем трех человек на срок два года. Ревизионная комиссия из своего состава избирает председателя комиссии.

В состав ревизионной комиссии (ревизором) не могут быть избраны председатель и члены правления, а также их родственники.

Порядок работы ревизионной комиссии (ревизора) и ее полномочия регулируются положением о ревизионной комиссии (ревизоре), утвержденным общим собранием членов Товарищества (собранием уполномоченных).

Ревизионная комиссия (ревизор) подотчетна общему собранию членов Товарищества (собранию уполномоченных). Перевыборы

ревизора могут быть проведены досрочно по требованию не менее чем одной четверти общего числа членов Товарищества.

10.2. Члены ревизионной комиссии (ревизор) Товарищества несут ответственность за ненадлежащее выполнение обязанностей, предусмотренных Федеральным законом «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений граждан» и настоящим Уставом.

10.3. Ревизионная комиссия (ревизор) Товарищества обязана:

1) проверять выполнение правлением Товарищества и председателем правления решений общих собраний членов Товарищества (собраний уполномоченных), законность гражданско-правовых сделок, совершенных органами управления Товариществом, нормативных правовых актов, регулирующих деятельность Товарищества, состояние его имущества;

2) осуществлять ревизии финансово-хозяйственной деятельности Товарищества не реже чем один раз в год, а также по инициативе ревизора, решению общего собрания членов (собрания уполномоченных) либо по требованию одной пятой общего числа членов Товарищества или одной трети общего числа членов его правления;

3) отчитываться о результатах ревизии перед общим собранием членов Товарищества (собрания уполномоченных) с представлением рекомендаций об устранении выявленных нарушений;

4) докладывать общему собранию членов Товарищества (собранию уполномоченных) обо всех выявленных нарушениях в деятельности органов управления Товариществом;

5) осуществлять контроль за своевременным рассмотрением правлением Товарищества и председателем правления заявлений членов Товарищества;

6) по результатам ревизии при создании угрозы интересам Товарищества и его членам либо при выявлении злоупотреблений членов правления Товарищества и председателя правления ревизионная комиссия (ревизор) в пределах своих полномочий вправе созвать внеочередное общее собрание членов Товарищества.

10.4. Комиссия Товарищества по контролю за соблюдением законодательства избирается на общем собрании садоводов (собрании уполномоченных) на срок два года в количестве трех человек.

Целями деятельности комиссии Товарищества по контролю за соблюдением законодательства являются:

– предупреждение и ликвидация загрязнения поверхностных и подземных вод, почвы и атмосферного воздуха бытовыми отходами и сточными водами;

– осуществление контроля за соблюдением санитарных и иных правил содержания земель общего пользования, садовых земельных участков и прилегающих к ним территорий;

– обеспечение выполнения правил пожарной безопасности при эксплуатации печей, электросетей, электроустановок, средств пожаротушения;

– содействие охране памятников и объектов природы, истории и культуры.

Комиссия Товарищества по контролю за соблюдением законодательства работает под руководством правления Товарищества.

Комиссия Товарищества по контролю за соблюдением законодательства оказывает консультационную помощь членам Товарищества, обеспечивает выполнение садоводами земельного, природоохранного, лесного, водного законодательства, законодательства о градостроительстве, о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения, о пожарной безопасности, составляет акты о нарушениях законодательства и передает такие акты для принятия мер на рассмотрение правления Товарищества, которое вправе представлять их в государственные органы, осуществляющие контроль за соблюдением законодательства. Порядок работы комиссии определяется положением о ней, утвержденным общим собранием членов Товарищества (собранием уполномоченных).

## 11. ИМУЩЕСТВО ТОВАРИЩЕСТВА

11.1. Средства Товарищества составляют специальный фонд. Они образуются из взносов его членов (вступительных, членских, целевых), размеры которых определяются общим собранием, и доходов, получаемых в результате хозяйственной деятельности и иных источников, не запрещенных действующим законодательством, в том числе кредитов банковских учреждений, благотворительных взносов, пожертвований, предоставленных Товариществу в соответствии со статьями 35, 36 и 38 Федерального закона от 15 апреля 1998 г. № 66-ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» (с изменениями и дополнениями от 22 ноября 2000 г. № 137-ФЗ и от 21 марта 2002 г. № 31-ФЗ). Средства специального фонда расходуются на цели, соответствующие предусмотренным настоящим Уставом задачам.

11.2. Имущество общего пользования приобретается или создается Товариществом за счет целевых взносов.

Имущество общего пользования является общей совместной собственностью членов Товарищества и садоводов, ведущих садоводство в индивидуальном порядке.

Имущество общего пользования, приобретенное или созданное за счет средств специального фонда, образованного по решению общего собрания членов Товарищества (собрания уполномоченных), является собственностью Товарищества.

11.3. Условия отчуждения имущества Товарищества определяются общим собранием. Все сделки с имуществом Товарищества должны быть оформлены договорами в соответствии с гражданским законодательством.

11.4. Земли общего назначения, являющиеся собственностью Товарищества, отчуждению и разделу не подлежат.

11.5. Денежные средства Товарищества хранятся в установленном порядке на расчетном счету в банке и используются в порядке, установленном общим собранием по документам, подписанным председателем правления и бухгалтером Товарищества.

12. УСЛОВИЯ ОПЛАТЫ ТРУДА РАБОТНИКОВ, ЗАКЛЮЧИВШИХ ТРУДОВЫЕ ДОГОВОРЫ С ТОВАРИЩЕСТВОМ Условия оплаты труда работников, заключивших трудовые договоры с Товариществом, не могут противоречить действующему законодательству и настоящему Уставу.

13. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ УСТАВА ТОВАРИЩЕСТВА Изменения в настоящий Устав вносятся общим собранием членов Товарищества (собранием уполномоченных) и представляются в налоговые органы по месту регистрации Товарищества по форме № Р13001, утвержденной постановлением Правительства Российской Федерации от 19 июня 2002 г. № 439.

#### 14. МЕРЫ ВОЗДЕЙСТВИЯ К САДОВОДАМ ТОВАРИЩЕСТВА

14.1. Садовод может быть подвергнут административному взысканию за нарушение земельного, лесного, водного, градостроительного законодательства, законодательства о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения или законодательства о пожарной безопасности, совершенное в границах Товарищества в порядке, установленном законодательством об административных правонарушениях.

К садоводу, не выполняющему требования настоящего Устава и не соблюдающему порядок пользования земельным участком, по решению общего собрания садоводов Товарищества (собрания уполномоченных) могут быть применены следующие меры воздействия, предусмотренные действующим законодательством и настоящим Уставом:

- предупреждение;
- выговор;
- штраф.

14.2. Обязательное заблаговременное предупреждение садовода о необходимости устранения допущенных нарушений законодательства, являющихся основаниями для лишения прав на земельный участок, осуществляется в порядке, установленном земельным законодательством, а лишение прав на земельный участок при неустранении нарушений законодательства – в порядке, установленном Конституцией Российской Федерации и Гражданским кодексом Российской Федерации.

14.3. Член Товарищества может быть исключен из членов Товарищества за систематическое нарушение Устава в случаях:

- отчуждения земельного участка в установленном законом порядке;
- использования земли не по целевому назначению;
- систематической неуплаты предусмотренных земельным законодательством и настоящим Уставом денежных взносов и



платежей;

- неосвоения участка в предусмотренные законодательством сроки, с возможностью возбуждения процедуры отчуждения земли;
- содержания участка в пожароопасном и антисанитарном состоянии.

## **15. ВСТУПЛЕНИЕ В АССОЦИАЦИИ, РЕОРГАНИЗАЦИЯ И ЛИКВИДАЦИЯ ТОВАРИЩЕСТВА**

15.1. Товарищество на основании решения общего собрания (собрания уполномоченных) может вступить в ассоциации (союз) садоводческих Товариществ путем заключения с ними соответствующего учредительного договора с целью представления и защиты общих имущественных и иных интересов своих садоводов.

При этом Товарищество сохраняет свою самостоятельность и права юридического лица.

15.2. Реорганизация Товарищества (слияние, присоединение, разделение, выделение, изменение организационно-правовой формы) осуществляется в соответствии с действующим законодательством по решению общего собрания членов Товарищества.

При реорганизации права и обязанности Товарищества переходят к правопреемникам в соответствии с передаточным актом или разделительным балансом, который утверждается общим собранием членов Товарищества.

При реорганизации Товарищества садоводы становятся членами вновь создаваемого садоводческого Товарищества.

Государственная регистрация вновь созданных в результате реорганизации садоводческих некоммерческих объединений осуществляется в порядке, установленном действующим законодательством.

15.3. Товарищество может быть ликвидировано по решению общего собрания Товарищества или в судебном порядке на основании и в порядке, которые предусмотрены Гражданским кодексом Российской Федерации и статьей 40 Федерального закона от 15 апреля 1998 г. № 66-ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» (с изменениями от 22 ноября 2000 г. № 137-ФЗ и от 21 марта 2002 г. № 31-ФЗ).

Ликвидация Товарищества производится соответственно образованной ликвидационной комиссией, к которой переходят полномочия управления делами Товарищества.

15.4. Имущество Товарищества, оставшееся после завершения всех расчетов с бюджетом, банками и другими кредиторами, распределяется между членами Товарищества в порядке, установленном действующим законодательством.

Ликвидация Товарищества считается завершенной после внесения об этом записей в Единый государственный реестр юридических лиц.

15.5. Права бывших членов Товарищества на земельные участки и другое недвижимое имущество сохраняются при ликвидации Товарищества как юридического лица.

15.6. Все дела и документы бывшего Товарищества передаются в администрацию района, зарегистрировавшую Товарищество.

15.7. Вопросы, не урегулированные настоящим Уставом, решаются в соответствии с действующим законодательством.

**Аренда** – имущественный наем. По договору аренды арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование.

Плоды, продукция и доходы, полученные арендатором в результате использования арендованного имущества в соответствии с договором, являются его собственностью.

В аренду могут быть переданы земельные участки и другие обособленные природные объекты, предприятия и другие имущественные комплексы, здания, сооружения, оборудование, транспортные средства и другие вещи, которые не теряют своих натуральных свойств в процессе их использования (непотребляемые вещи).

Гражданским кодексом могут быть установлены виды имущества, сдача которого в аренду не допускается или ограничивается.

Тем же Кодексом могут быть установлены особенности сдачи в аренду земельных участков и других обособленных природных объектов.

В договоре аренды должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить имущество, подлежащее передаче арендатору в качестве объекта аренды. При отсутствии этих данных в договоре условие об объекте, подлежащем передаче в аренду, считается не согласованным сторонами, а соответствующий договор не считается заключенным.

**Аренда «вторичная», или субаренда** – передача части арендованного имущества в аренду третьему лицу, так что арендатор уже сам выступает в роли арендодателя.

## **Аренда земельных участков:**

1) иностранные граждане, лица без гражданства могут иметь расположенные в пределах территории Российской Федерации земельные участки на праве аренды, за исключением случаев, предусмотренных Земельным кодексом Российской Федерации;

2) земельные участки, за исключением указанных в пункте 4 ст. 27 ЗК РФ, могут быть предоставлены их собственниками в аренду в соответствии с гражданским законодательством и Земельным кодексом;

3) по истечении срока договора аренды земельного участка его арендатор имеет преимущественное право на заключение нового договора аренды земельного участка, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 3 ст. 35, пунктом 1 ст. 36 и статьей 46 ЗК РФ;

4) размер арендной платы определяется договором аренды. Общие начала определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, могут быть установлены Правительством Российской Федерации;

5) арендатор земельного участка вправе передать свои права и обязанности по договору аренды земельного участка третьему лицу, в том числе отдать арендные права земельного участка в залог и внести их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в производственный кооператив в пределах срока договора аренды земельного участка без согласия собственника земельного участка при условии его уведомления, если договором аренды земельного участка не предусмотрено иное. В указанных случаях ответственным по договору аренды земельного участка перед арендодателем становится новый арендатор земельного участка, за исключением передачи арендных прав в залог. При этом заключение нового договора аренды земельного участка не

требуется;

6) арендатор земельного участка имеет право передать арендованный земельный участок в субаренду в пределах срока договора аренды земельного участка без согласия собственника земельного участка при условии его уведомления, если договором аренды земельного участка не предусмотрено иное. На субарендаторов распространяются все права арендаторов земельных участков, предусмотренные Земельным кодексом;

7) земельный участок может быть передан в аренду для государственных или муниципальных нужд либо для проведения изыскательских работ на срок не более чем один год. При этом арендатор земельного участка в пределах срока договора аренды земельного участка обязан по требованию арендодателя привести земельный участок в состояние, пригодное для его использования в соответствии с разрешенным использованием; возместить убытки, причиненные при проведении работ; выполнить необходимые работы по рекультивации земельного участка, а также исполнить иные обязанности, установленные законом и (или) договором аренды земельного участка;

8) при продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, арендатор данного земельного участка имеет преимущественное право его покупки в порядке, установленном гражданским законодательством для случаев продажи доли в праве общей собственности постороннему лицу, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 1 ст. 36 ЗК РФ;

9) при аренде земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на срок более чем пять лет арендатор земельного участка имеет право в пределах срока договора аренды земельного участка передавать свои права и обязанности по этому договору третьему лицу, в том числе права и обязанности, указанные в пунктах 4 и 5 ст. 36 ЗК РФ, без согласия собственника земельного участка при условии его уведомления. Изменение условий договора аренды земельного участка без согласия его арендатора и ограничение установленных договором аренды земельного участка прав его арендатора не допускаются. Досрочное расторжение договора аренды земельного участка, заключенного на срок более чем пять лет, по требованию арендодателя возможно только на основании решения суда при существенном нарушении договора аренды земельного участка его арендатором;

10) в случае наследования земельных участков лицами, не достигшими совершеннолетия, их законные представители могут передать эти земельные участки в аренду на срок до достижения наследниками совершеннолетия;

11) изъятые из оборота земельные участки не могут быть переданы в аренду, за исключением случаев, установленных федеральными законами.

#### **Аренда земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения:**

1) в аренду могут быть переданы прошедшие государственный кадастровый учет земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, в том числе земельные участки, находящиеся в долевой собственности;

2) в случае передачи в аренду находящегося в долевой собственности земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения договор аренды земельного участка заключается или с участниками долевой собственности, или с лицом, действующим на основании доверенностей, выданных ему участниками долевой собственности;

3) договор аренды земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения может быть заключен на срок, не превышающий сорок девять лет. Договор, заключенный на срок, превышающий установленный Федеральным законом «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» предельный срок (в том числе договор аренды,

заключенный до вступления в силу данного Федерального закона), считается заключенным на срок, равный предельному сроку;

4) в договоре аренды земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения может быть предусмотрено, что арендуемый земельный участок передается в собственность арендатора по истечении срока аренды или до его истечения при условии внесения арендатором всей обусловленной договором выкупной цены с учетом особенностей, установленных статьями 8 и 10 Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»;

5) в случае, если иное не предусмотрено законом или договором аренды, арендатор, надлежащим образом исполнявший свои обязанности, по истечении срока договора аренды имеет при прочих равных условиях преимущественное право на заключение договора аренды на новый срок;

6) площадь земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, одновременно находящихся в аренде у одного арендатора, не ограничивается;

7) экономическое стимулирование лица, использующего земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения на основании договора аренды, заключенного на срок не менее чем десять лет, осуществляется в порядке, установленном бюджетным законодательством и законодательством о налогах и сборах.

**Арендаторы земельных участков** – лица, владеющие и пользующиеся земельными участками по договору аренды, договору субаренды.

**Архитектурный проект** – архитектурная часть документации для строительства и градостроительной документации, содержащая архитектурные решения, которые комплексно учитывают социальные, экономические, функциональные, инженерные, технические, противопожарные, санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-художественные и иные требования к объекту в объеме, необходимом для разработки документации для строительства объектов, в проектировании которых необходимо участие архитектора.

**Баланс земельных угодий** – система показателей, характеризующих наличие и изменение земельных угодий по категориям земель, категориям землепользователей и видам угодий. Предприятия, занимающиеся сельскохозяйственным производством, ежегодно составляют баланс сельскохозяйственных угодий, в том числе орошаемых и осушенных.

#### **Бесхозная вещь:**

1) бесхозной является вещь, которая не имеет собственника или собственник которой неизвестен, либо вещь, от права собственности на которую собственник отказался;

2) если это не исключается правилами Гражданского кодекса Российской Федерации о приобретении права собственности на вещи, от которых собственник отказался (ст. 226), о находке (ст. 227 и 228), о безнадзорных животных (ст. 230 и 231) и кладе (ст. 233), право собственности на бесхозные движимые вещи может быть приобретено в силу приобретательной давности;

3) бесхозные недвижимые вещи принимаются на учет органом, осуществляющим государственную регистрацию права на недвижимое имущество, по заявлению органа местного самоуправления, на территории которого они находятся.

По истечении года со дня постановки бесхозной недвижимой вещи на учет орган, уполномоченный управлять муниципальным имуществом, может обратиться в суд с требованием о признании права муниципальной собственности на эту вещь.

Бесхозная недвижимая вещь, не признанная по решению суда поступившей в муниципальную собственность, может быть вновь принята во владение, пользование и распоряжение оставившим ее собственником либо приобретена в собственность в силу

приобретательной давности.

**Вещь** – в праве: предмет материального мира, находящийся в естественном состоянии в природе или созданный трудом человека и являющийся основным объектом в имущественном правоотношении.

Классификация вещей может осуществляться по различным основаниям, и это деление влечет за собой различные юридические последствия.

Например, вещи бывают индивидуально-определенные и определяемые родовыми признаками.

Последние характеризуются свойствами, общими для всех предметов данного рода, и определяются числом, весом и мерой. Вещи, определяемые родовыми признаками, заменимы, и потому их гибель не освобождает должника от обязанности передать вещи кредитору.

Ситуация с индивидуально-определенной вещью прямо противоположная: ее гибель освобождает должника от указанной обязанности.

Индивидуально-определенная вещь всегда конкретна. Она либо уникальна, либо хотя и подпадает под категорию вещей, определяемых родовыми признаками, но обладает только ей присущими качествами (особой отделкой, например). Ее гибель влечет другие последствия – обязанность возместить убытки.

Обособление вещи из однородной массы (индивидуализация) происходит при передаче ее по договору в собственность другого лица.

Различные юридические последствия связаны и с группировкой вещей на делимые и неделимые. Первые при физическом делении не утрачивают присущих им полезных свойств (сыпучие товары и т. п.), вторые эти свойства утрачивают (приборы и т. п.).

В гражданском праве деньги и ценные бумаги также признаются вещами. Деньги и ценные бумаги на предъявителя рассматриваются как разновидность родовых, т. е. заменимых вещей.

Различаются также вещи потребляемые и непотребляемые. Первые при однократном акте использования или уничтожаются, или существенно меняются (скажем, при переработке сырья).

Вторые при использовании изнашиваются, но не теряют существенных первоначальных свойств в течение длительного периода (мебель, посуда и т. п.).

Потребляемые вещи не могут быть предметом договоров имущественного найма, безвозмездного пользования, но могут служить предметом договора займа.

### **Взносы:**

*вступительные* – это средства, внесенные членами садовых товариществ (СТ/СНТ) на организационные расходы, оформление документации и пр.;

*членские* – средства, периодически вносимые членами садовых товариществ (СТ/СНТ) и направляющиеся на текущие расходы товарищества;

*целевые (паевые)* – средства на создание (приобретение) объектов общего пользования садовых товариществ (СТ/СНТ).

**Виндикация** – в случаях, когда имущество, являющееся предметом ипотеки, изымается у залогодателя в установленном федеральным законом порядке на том основании, что в действительности собственником этого имущества является другое лицо (виндикация), ипотека в отношении этого имущества прекращается.

**Виндикация (виндикационный иск)** – способ защиты права собственности, с помощью которого собственник может истребовать свое имущество из чужого незаконного владения.

Подлежит имуществу виндикации или нет, зависит от того, является приобретатель недобросовестным или добросовестным, а во втором случае и от того, приобрел он

имущество возмездно или безвозмездно.

Собственник может виндигировать свое имущество от недобросовестного приобретателя, а также от добросовестного, если последний приобрел имущество безвозмездно – причем вне зависимости от того, каким путем оно вышло из владения собственника.

Если же добросовестный приобретатель получил имущество возмездно, оно может быть истребовано лишь в случае, если вышло из владения собственника или лица, которому собственник передал это имущество во временное пользование, помимо их воли, т. е. в результате кражи, потери и т. п.

Деньги и ценные бумаги на предъявителя подлежат виндикации во всех случаях только от недобросовестного приобретателя.

Собственник вправе потребовать не только возврата имущества, но и возмещения доходов, которые незаконный владелец извлек или должен был извлечь за все время владения (если он – недобросовестный) или со времени, когда он узнал или должен был узнать о неправомерности владения (если он – добросовестный) – см. *владение* .

**Владение** – одна из форм собственности на землю, строения, основные средства, имущество, деньги, ценные бумаги, природные ресурсы. Представляет фактическое обладание вещью либо документально подтвержденное правомочие обладать объектом собственности. Владение объектом дает право использовать его, передавать объект в распоряжение другим лицам, продавать, дарить, наследовать.

**Владение и пользование земельным участком на праве пожизненного наследуемого владения:**

1) гражданин, обладающий правом пожизненного наследуемого владения (владелец земельного участка), имеет права владения и пользования земельным участком, передаваемые по наследству;

2) если из условий пользования земельным участком, установленных законом, не вытекает иное, владелец земельного участка вправе возводить на нем здания, сооружения и создавать другое недвижимое имущество, приобретая на него право собственности.

**Владение и пользование землей на праве постоянного пользования:**

1) лицо, которому земельный участок предоставлен в постоянное пользование, осуществляет владение и пользование этим участком в пределах, установленных законом, иными правовыми актами и актом о предоставлении участка в пользование;

2) это лицо вправе, если иное не предусмотрено законом, самостоятельно использовать участок в целях, для которых он предоставлен, включая возведение для этих целей на участке зданий, сооружений и другого недвижимого имущества. Здания, сооружения, иное недвижимое имущество, созданные этим лицом для себя, являются его собственностью.

**Владение и пользование имуществом фермерского хозяйства.** Члены фермерского хозяйства сообща владеют и пользуются имуществом фермерского хозяйства. Порядок владения и пользования имуществом фермерского хозяйства определяется соглашением, заключенным между членами фермерского хозяйства.

**Владение и пользование имуществом, находящимся в долевой собственности,** осуществляются по соглашению всех ее участников, а при недостижении согласия – в порядке, устанавливаемом судом.

Участник долевой собственности имеет право на предоставление в его владение и пользование части общего имущества, соразмерной его доле, а при невозможности этого вправе требовать от других участников, владеющих и пользующихся имуществом, приходящимся на его долю, соответствующей компенсации.

**Водный объект** – сосредоточение вод на поверхности суши в формах ее рельефа либо в недрах, имеющее границы, объем и черты водного режима.

**Водный фонд** – совокупность водных объектов в пределах территории Российской Федерации, включенных или подлежащих включению в государственный водный кадастр.

**Водоохранная зона** – территория, примыкающая к акватории водного объекта, на которой устанавливается специальный режим использования и охраны природных ресурсов и осуществления иной хозяйственной деятельности.

**Водопользователь** – гражданин или юридическое лицо, которым предоставлены права пользования водными объектами.

**Водохозяйственная деятельность** – деятельность граждан и юридических лиц, связанная с использованием, восстановлением и охраной водных объектов.

**Гектар** – мера площади: 1 гектар = 100 ар = 10 000 кв. метров.

**Геодезия** – область отношений, возникающих в процессе научной, технической и производственной деятельности по определению фигуры, размеров, гравитационного поля Земли, координат точек земной поверхности и их изменений во времени.

**Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним** – юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации.

Государственная регистрация является единственным доказательством существования зарегистрированного права. Зарегистрированное право на недвижимое имущество может быть оспорено только в судебном порядке.

Государственная регистрация прав проводится на всей территории Российской Федерации по установленной настоящим Федеральным законом системе записей о правах на каждый объект недвижимого имущества в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Датой государственной регистрации прав является день внесения соответствующих записей о правах в Единый государственный реестр прав.

Государственная регистрация прав осуществляется по месту нахождения недвижимого имущества в пределах регистрационного округа.

Отказ в государственной регистрации прав либо уклонение соответствующего органа от государственной регистрации могут быть обжалованы заинтересованным лицом в суд, арбитражный суд.

**Государственный водный кадастр** – свод данных о водных объектах, об их водных ресурсах, использовании водных объектов, о водопользователях.

**Государственный единый реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним в Российской Федерации** – содержит информацию о существующих и прекращенных правах на объекты недвижимости; данные об указанных объектах и сведения о правообладателях; дела, включающие в себя правоустанавливающие документы на недвижимое имущество, и книги учета документов. Состоит из отдельных разделов, включающих записи о каждом объекте недвижимого имущества. Реестр, дела правоустанавливающих документов и книги ведения документов являются вечными.

**Государственный земельный кадастр** представляет собой систематизированный свод документированных сведений, получаемых в результате проведения государственного кадастрового учета земельных участков, об объектах государственного кадастрового учета, о правовом режиме земель в Российской Федерации, о кадастровой стоимости, местоположении, размерах земельных участков и прочно связанных с ними объектов



недвижимого имущества. В государственный земельный кадастр включается информация о субъектах прав на земельные участки.

Государственный земельный кадастр ведется по единой для Российской Федерации системе. Объектами государственного кадастрового учета являются земельные участки и прочно связанные с ними иные объекты недвижимого имущества.

Порядок ведения государственного земельного кадастра устанавливается Федеральным законом о государственном земельном кадастре.

**Государственный земельный контроль** – проводится специально уполномоченными государственными органами, осуществляющими государственный земельный контроль за соблюдением земельного законодательства, требований охраны и использования земель организациями независимо от их организационно-правовых форм и форм собственности, их руководителями, должностными лицами, а также гражданами.

Государственный земельный контроль осуществляется в соответствии с законодательством Российской Федерации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

**Государственный кадастровый учет земельных участков** – описание и индивидуализация в Едином государственном реестре земель земельных участков, в результате чего каждый земельный участок получает такие характеристики, которые позволяют однозначно выделить его из других земельных участков и осуществить его качественную и экономическую оценку. Государственный кадастровый учет земельных участков сопровождается присвоением каждому земельному участку кадастрового номера

**Государственный лесной кадастр** – содержит сведения об экологических, экономических и иных количественных и качественных характеристиках лесного фонда.

Данные государственного лесного кадастра используются при государственном управлении лесным хозяйством, организации его ведения, переводе лесных земель в нелесные земли в целях, не связанных с ведением лесного хозяйства и пользованием лесным фондом, и (или) изъятии земель лесного фонда, определении размеров платежей за пользование лесным фондом, оценке хозяйственной деятельности лесопользователей и лиц, осуществляющих ведение лесного хозяйства.

Ведение государственного лесного кадастра осуществляют федеральный орган управления лесным хозяйством и его территориальные органы.

Перечень показателей государственного лесного кадастра и методика экономической оценки лесов определяются федеральным органом управления лесным хозяйством.

Порядок ведения государственного лесного кадастра определяется законодательством Российской Федерации.

**Государственный мониторинг земель** представляет собой систему наблюдений за состоянием земель. Объектами государственного мониторинга земель являются все земли в Российской Федерации.

Задачами государственного мониторинга земель являются:

1) своевременное выявление изменений состояния земель, оценка этих изменений, прогноз и выработка рекомендаций о предупреждении и об устранении последствий негативных процессов;

2) информационное обеспечение ведения государственного земельного кадастра, государственного земельного контроля за использованием и охраной земель, иных функций государственного и муниципального управления земельными ресурсами, а также землеустройства;

3) обеспечение граждан информацией о состоянии окружающей среды в части

состояния земель.

В зависимости от целей наблюдения и наблюдаемой территории государственный мониторинг земель может быть федеральным, региональным и локальным. Государственный мониторинг земель осуществляется в соответствии с федеральными, региональными и местными программами.

Порядок осуществления государственного мониторинга земель устанавливается Правительством Российской Федерации.

**Дачный земельный участок** – земельный участок, предоставленный гражданину или приобретенный им в целях отдыха (с правом возведения жилого строения без права регистрации проживания в нем или жилого дома с правом регистрации проживания в нем и хозяйственных строений и сооружений, а также с правом выращивания плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля).

**Договор продажи недвижимости:** по договору купли-продажи недвижимого имущества (договору продажи недвижимости) продавец обязуется передать в собственность покупателя земельный участок, здание, сооружение, квартиру или другое недвижимое имущество.

**Жилое строение** – отдельная постройка (здание, дом) постоянного типа, рассчитанная на длительный срок службы, вся или не менее половины площади которой предназначена и используется для проживания. По внутренней конструкции жилые строения бывают квартирного типа или коридорного типа.

**Жилой дом** – один из объектов права собственности физических и юридических лиц, собственности субъектов России, федеральной или муниципальной собственности. В собственности соответствующих территорий, субъектов России или Федерации жилой дом находится на основании разграничения объектов собственности, осуществленном в установленном порядке. Жилой дом может быть построен либо приобретен, как правило, по договору (купли-продажи, мены, дарения, пожизненного содержания) или получен в порядке наследования. Договоры купли-продажи, мены, дарения жилого дома (или части дома) должны быть нотариально удостоверены и зарегистрированы в порядке, установленном органом управления соответствующей территорией.

**Закладная земельная** – любая сделка, по которой земля представляется в качестве обеспечения для получения займа. Законная закладная чаще всего имеет форму документа, гарантирующего кредитору по закладной аренду заложенной собственности в течение установленного срока – аренду до завершения возврата одолженных денег в конце обусловленного периода с возможностью оформления повторной закладной, гарантирующей аренду на тот же самый срок плюс один день. Земельная закладная обычно сопровождается депозитом документов на право собственности, так как кредитор по закладной может настаивать на этом условии, чтобы обеспечить устойчивость закладной.

#### **Застройка земельного участка:**

1) собственник земельного участка может возводить на нем здания и сооружения, осуществлять их перестройку или снос, разрешать строительство на своем участке другим лицам. Эти права осуществляются при условии соблюдения градостроительных и строительных норм и правил, а также требований о назначении земельного участка;

2) если иное не предусмотрено законом или договором, собственник земельного участка приобретает право собственности на здание, сооружение и иное недвижимое имущество, возведенное или созданное им для себя на принадлежащем ему участке;

3) последствия самовольной постройки, произведенной собственником на принадлежащем ему земельном участке, определяются статьей 222 ГК РФ.

**Застройщик** – физическое или юридическое лицо, которое организует строительство,

реконструкцию и ремонт жилых домов (с комплексом инженерной и социальной инфраструктуры или без него), в том числе для собственного проживания, предоставления внаем, аренду либо для продажи.

**Здания** – вид основных фондов, включающий архитектурно-строительные объекты, назначением которых является создание условий (защита от атмосферных явлений и т. п.) для труда, жилья, социально-культурного обслуживания населения и хранения материальных ценностей. Здания имеют в качестве основных конструктивных элементов стены и кровлю (цокольная часть электростанций на открытом воздухе относится к зданиям).

**Зеленые насаждения** – древесно-кустарниковая и травянистая растительность естественного и искусственного происхождения (включая городские леса, парки, бульвары, скверы, сады, газоны, цветники, а также отдельно стоящие деревья и кустарники).

**Земельная доля** – земельная доля, полученная при приватизации сельскохозяйственных угодий до вступления в силу Федерального закона от 24 июля 2002 г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», является долей в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения.

**Земельная рента** – доход, не связанный с предпринимательской деятельностью, представляющий собой часть прибавочного продукта, создаваемого производителями, хозяйствующими на земле. Регулярно выступает как форма экономической реализации собственности на землю (и ее природные ресурсы).

Размер ренты обусловлен величиной и формами дополнительной прибыли, образующейся в результате хозяйствования на земле. Монополия предпринимателя препятствует свободе конкуренции в данной сфере и, следовательно, выравниванию цен и норм прибыли. В силу этого часть прибыли не подвергается перераспределению и закрепляется за собственником земли в виде абсолютной ренты.

Другая форма дополнительной прибыли появляется вследствие монополии хозяйствования на землях относительно лучшего плодородия и местоположения или более высокого качества какого-либо природного ресурса (например, полезных ископаемых). Там, где природные условия лучше, удастся получить больше продукции с единицы площади или в расчете на единицу затрат либо произвести продукцию более высокого качества, которая может быть продана по повышенной цене. В результате производитель, хозяйствующий на относительно лучшей земле, получает устойчивую сверхприбыль. Она образует основу дифференциальной ренты. Если земля сдана в аренду (т. е. непосредственный производитель не является ее собственником), то любая сверхприбыль может изыматься в форме арендной платы. Изъятие ренты может осуществляться также посредством цены, если собственником земли является государство, централизованно устанавливающее цены.

**Земельное законодательство** в соответствии с Конституцией Российской Федерации находится в совместном ведении Российской Федерации и субъектов Российской Федерации, состоит из Земельного кодекса Российской Федерации, федеральных законов и принимаемых в соответствии с ними законов субъектов Российской Федерации.

Нормы земельного права, содержащиеся в других федеральных законах, законах субъектов Российской Федерации, должны соответствовать Земельному кодексу Российской Федерации.

Земельные отношения могут регулироваться также указами Президента Российской Федерации, федеральными законами.

Правительство Российской Федерации принимает решения, регулирующие земельные отношения, в пределах полномочий, определенных Земельным кодексом, федеральными законами, а также указами Президента Российской Федерации, регулирующими земельные

отношения.

На основании и во исполнение Земельного кодекса, федеральных законов, иных нормативных правовых актов Российской Федерации, законов субъектов Федерации органы исполнительной власти субъектов Федерации в пределах своих полномочий могут издавать акты, содержащие нормы земельного права.

На основании и во исполнение Земельного кодекса, федеральных законов, иных нормативных правовых актов Российской Федерации, законов и иных нормативных правовых актов субъектов Федерации органы местного самоуправления в пределах своих полномочий могут издавать акты, содержащие нормы земельного права.

### **Земельный участок:**

*как объект земельных отношений* – часть поверхности земли (в том числе поверхностный почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке уполномоченным государственным органом, а также все, что находится над и под поверхностью земельного участка, если иное не предусмотрено федеральным законом о недрах, об использовании воздушного пространства и иными федеральными законами;

*как объект права собственности* – территориальные границы такого участка определяются в порядке, установленном земельным законодательством, на основе документов, выдаваемых собственнику государственными органами по земельным ресурсам и землеустройству. Если иное не установлено законом, право собственности на земельный участок распространяется на находящиеся в границах этого участка поверхностный (почвенный) слой и замкнутые водоемы, находящиеся на нем лес и растения. Собственник земельного участка вправе использовать по своему усмотрению все, что находится над и под поверхностью этого участка, если иное не предусмотрено законами о недрах, об использовании воздушного пространства, иными законами и не нарушает прав других лиц.

### **Земельные участки для ведения личного подсобного хозяйства:**

1) для ведения личного подсобного хозяйства могут использоваться земельный участок в черте поселений (приусадебный земельный участок) и земельный участок за чертой поселений (полевой земельный участок);

2) приусадебный земельный участок используется для производства сельскохозяйственной продукции, а также для возведения жилого дома, производственных, бытовых и иных зданий, строений, сооружений с соблюдением градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил и нормативов;

3) полевой земельный участок используется исключительно для производства сельскохозяйственной продукции без права возведения на нем зданий и строений;

4) предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность из находящихся в государственной или муниципальной собственности земель для ведения личного подсобного хозяйства, устанавливаются нормативными правовыми актами органов местного самоуправления. Предоставление таких земель осуществляется в порядке, установленном земельным законодательством;

5) максимальный размер общей площади земельных участков, которые могут находиться одновременно на праве собственности и (или) ином праве у граждан, ведущих личное подсобное хозяйство, устанавливается законом субъекта Российской Федерации. Часть земельных участков, площадь которых превышает указанный максимальный размер, должна быть отчуждена гражданами, у которых находятся эти земельные участки, в течение года со дня возникновения прав на эти земельные участки, либо в этот срок должна быть

осуществлена государственная регистрация указанных граждан в качестве индивидуальных предпринимателей или государственная регистрация крестьянского (фермерского) хозяйства;

б) оборот земельных участков, предоставленных гражданам и (или) приобретенных ими для ведения личного подсобного хозяйства, осуществляется в соответствии с гражданским и земельным законодательством.

**Земельные участки общего пользования.** Граждане имеют право свободно, без каких-либо разрешений находиться на не закрытых для общего доступа земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и использовать имеющиеся на этих участках природные объекты в пределах, допускаемых законом и иными правовыми актами, а также собственником соответствующего земельного участка. Если земельный участок не огорожен либо его собственник иным способом ясно не обозначил, что вход на участок без его разрешения не допускается, любое лицо может пройти через участок при условии, что это не причиняет ущерба или беспокойства собственнику.

**Земельные участки, предоставляемые и приобретаемые для создания фермерского хозяйства и осуществления его деятельности:**

1) для создания фермерского хозяйства и осуществления его деятельности могут предоставляться и приобретаться земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения;

2) для строительства зданий, строений и сооружений, необходимых для осуществления деятельности фермерского хозяйства, могут предоставляться и приобретаться земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения и земель иных категорий;

3) земельные участки, предоставляемые и приобретаемые для создания фермерского хозяйства и осуществления его деятельности, формируются в соответствии с земельным законодательством Российской Федерации.

**Земельный налог** – одна из форм платы за землю. Земельный налог устанавливается Налоговым кодексом Российской Федерации и нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований, вводится в действие и прекращает действовать в соответствии с Налоговым кодексом нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований и обязателен к уплате на территориях этих муниципальных образований.

В городах федерального значения Москве и Санкт-Петербурге налог устанавливается настоящим Кодексом и законами указанных субъектов Российской Федерации, вводится в действие и прекращает действовать в соответствии с Налоговым кодексом и законами указанных субъектов Российской Федерации и обязателен к уплате на территориях указанных субъектов Российской Федерации.

Устанавливая налог, представительные органы муниципальных образований (законодательные (представительные) органы государственной власти городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга) определяют налоговые ставки в пределах, установленных настоящей главой, порядок и сроки уплаты налога.

При установлении налога нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований (законами городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга) могут также устанавливаться налоговые льготы, основания и порядок их применения, включая установление размера не облагаемой налогом суммы для отдельных категорий налогоплательщиков.

Налогоплательщиками земельного налога признаются организации и физические лица, обладающие земельными участками на праве собственности, праве постоянного (бессрочного) пользования или праве пожизненного наследуемого владения.

Не признаются налогоплательщиками организации и физические лица в отношении земельных участков, находящихся у них на праве безвозмездного срочного пользования или переданных им по договору аренды.

Объектом налогообложения признаются земельные участки, расположенные в пределах муниципального образования (городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга), на территории которого введен налог.

Не признаются объектом налогообложения:

1) земельные участки, изъятые из оборота в соответствии с законодательством Российской Федерации;

2) земельные участки, ограниченные в обороте в соответствии с законодательством Российской Федерации, которые заняты особо ценными объектами культурного наследия народов Российской Федерации, объектами, включенными в Список всемирного наследия, историко-культурными заповедниками, объектами археологического наследия;

3) земельные участки, ограниченные в обороте в соответствии с законодательством Российской Федерации, предоставленные для обеспечения обороны, безопасности и таможенных нужд;

4) земельные участки, ограниченные в обороте в соответствии с законодательством Российской Федерации, в пределах лесного фонда;

5) земельные участки, ограниченные в обороте в соответствии с законодательством Российской Федерации, занятые находящимися в государственной собственности водными объектами в составе водного фонда, за исключением земельных участков, занятых обособленными водными объектами.

Налоговая база определяется как кадастровая стоимость земельных участков, признаваемых объектом налогообложения в соответствии со статьей 389 НК РФ.

Кадастровая стоимость земельного участка определяется в соответствии с земельным законодательством Российской Федерации.

**Землевладельцы** – лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве пожизненного наследуемого владения.

**Землепользователи** – лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования или на праве безвозмездного срочного пользования.

**Землеустроительная документация** – документы, полученные в результате проведения землеустройства.

**Землеустройство** – включает в себя мероприятия по изучению состояния земель, планированию и организации рационального использования земель и их охраны, образованию новых и упорядочению существующих объектов землеустройства и установлению их границ на местности (территориальное землеустройство), организации рационального использования гражданами и юридическими лицами земельных участков для осуществления сельскохозяйственного производства, а также по организации территорий, используемых общинами коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации, для обеспечения их традиционного образа жизни (внутрихозяйственное землеустройство).

Документы, подготовленные в результате проведения землеустройства, используются при ведении государственного земельного кадастра и мониторинга земель.

**Земли водного фонда:**

1) к землям водного фонда относятся земли, занятые водными объектами, земли водоохраных зон водных объектов, а также земли, выделяемые для установления полос отвода и зон охраны водозаборов, гидротехнических сооружений и иных водохозяйственных

сооружений, объектов;

2) земли водного фонда могут использоваться для строительства и эксплуатации сооружений, обеспечивающих удовлетворение потребностей населения в питьевой воде, бытовых, оздоровительных и других потребностей населения, а также для водохозяйственных, сельскохозяйственных, природоохранных, промышленных, рыбохозяйственных, энергетических, транспортных и иных государственных или муниципальных нужд при соблюдении установленных требований;

3) для охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения устанавливаются зоны охраны, в пределах которых вводится особый правовой режим использования земель;

4) порядок использования и охраны земель водного фонда определяется Земельным кодексом и водным законодательством Российской Федерации.

**Земли городской застройки** – территория в пределах установленных границ города, поселка городского типа, застроенная жилыми кварталами, промышленными и транспортными предприятиями, сооружениями коммунально-бытового, культурного и другого назначения, земли общего пользования и земли специального назначения.

#### **Земли лесного фонда:**

1) к землям лесного фонда относятся лесные земли (земли, покрытые лесной растительностью и не покрытые ею, но предназначенные для ее восстановления, – вырубки, гари, редины, прогалины и др.) и предназначенные для ведения лесного хозяйства нелесные земли (просеки, дороги, болота и др.);

2) границы земель лесного фонда определяются путем отграничения земель лесного фонда от земель иных категорий в соответствии с материалами лесоустройства. Данные о границах земель лесного фонда заносятся в государственный земельный кадастр;

3) изъятие земель, занятых лесами первой группы, для государственных или муниципальных нужд допускается только в исключительных случаях, предусмотренных подпунктами 1 и 2 п. 1 ст. 49 ЗК РФ;

4) перевод земель лесного фонда в земли других категорий осуществляется в соответствии с подпунктом 1 п. 1 ст. 8 ЗК РФ с учетом требований охраны окружающей среды, установленных федеральными законами;

5) нелесные земли лесного фонда, временно не используемые для ведения лесного хозяйства, на основании решения исполнительного органа государственной власти, предусмотренного статьей 29 ЗК РФ, могут передаваться в аренду на срок до пяти лет для осуществления сельскохозяйственного производства. Условия использования таких земель и ограничения их использования устанавливаются договорами аренды земельных участков;

6) порядок использования и охраны земель лесного фонда регулируется Земельным кодексом и лесным законодательством Российской Федерации.

**Земли сельскохозяйственного назначения** – земли за чертой поселений, предоставленные для нужд сельского хозяйства, а также предназначенные для этих целей.

**Земля** – ресурс, используемый для производства сельскохозяйственной продукции, для строительства домов, городов, железных дорог; один из основных компонентов, факторов производства (другие компоненты: труд, капитал, природные ресурсы).

**Зонирование** – деление территории на зоны при градостроительном планировании развития территорий и поселений с определением видов градостроительного использования установленных зон и ограничений на их использование.

**Ипотека земельных участков** – залог по договору об ипотеке земельных участков, находящихся в собственности граждан, их объединений, юридических лиц и

предоставленных для садоводства, животноводства, индивидуального жилищного, дачного и гаражного строительства, и земельных участков, занятых зданиями, строениями или сооружениями, в размере, необходимом для их хозяйственного обслуживания (функционального обеспечения). Не допускается ипотека земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, а также сельскохозяйственных угодий из состава земель сельскохозяйственных организаций, крестьянских (фермерских) хозяйств и полевых земельных участков личных подсобных хозяйств. Если договором об ипотеке не предусмотрено иное, при ипотеке земельных участков право залога на находящиеся или возводимые на этом участке здания и сооружения залогодателя, в том числе на жилые помещения, не распространяется. На земельном участке, заложенном по договору об ипотеке, залогодатель имеет право без согласия залогодержателя возводить в установленном порядке здания или сооружения, если иное не установлено договором об ипотеке.

Оценка земельного участка при его ипотеке не может быть установлена в договоре об ипотеке ниже его нормативной цены, а к договору об ипотеке земельных участков обязательно должна быть приложена копия плана (чертежа границ) этого участка, выданная соответствующим комитетом по земельным ресурсам и землеустройству. При обращении взыскания на заложенные земельные участки и их реализации (продаже) на публичных торгах, аукционе или по конкурсу распространяются требования о разрешенном пользовании, с использованием установленных федеральным законом ограничений в отношении круга лиц, которые могут приобретать заложенные земельные участки.

**Кадастр** (от франц. *cadastre* – лист, реестр):

1) систематизированный, официально составленный на основе периодических или непрерывных наблюдений свод основных сведений об экономических ресурсах страны. В кадастре имеются данные о расположении ресурсных источников и объектов, их величине, качественных характеристиках, содержащих оценку стоимости и доходности объектов. Наиболее известные – водный и земельный кадастр. Водный кадастр – свод гидрологических сведений о водных объектах, поверхностных и подземных водах, составленный по единой методике. Водный кадастр предназначен для оценки водных ресурсов, характеристики водообеспеченности и составления планов использования водных ресурсов на отдельных территориях. Земельный кадастр – систематизированный свод достоверных сведений о земле в сельской и лесной сфере. В земельном кадастре указывается имя собственника земли, описываются общая площадь места расположения участков, их конфигурация, состав угодий, их качество, доходность, цена земли. Наиболее совершенной принято считать германскую систему земельного кадастра. По этой системе учет ведется по двум видам документов: кадастр недвижимости, в котором приводится сравнительная экономическая оценка земли, и земельная книга, в которой учитывается право собственности на землю;

2) реестр, содержащий сведения об оценке и средней доходности объектов;

3) список лиц, подлежащих обложению подушным налогом;

4) систематизированный свод основных сведений о тех или иных явлениях: ветровой кадастр, солнечный кадастр и др.

**Кадастровый и технический учет (инвентаризация) объекта недвижимости** – описание и индивидуализация объекта недвижимого имущества (земельного участка, здания, сооружения, жилого или нежилого помещения), в результате чего он получает такие характеристики, которые позволяют однозначно выделить его из других объектов недвижимого имущества. Учет объекта недвижимого имущества сопровождается присвоением ему кадастрового номера.

**Кадастровый номер** – уникальный, не повторяющийся во времени и на территории



Российской Федерации номер объекта недвижимости, который присваивается ему при осуществлении кадастрового и технического учета (инвентаризации) в соответствии с процедурой, установленной законодательством Российской Федерации, и сохраняется, пока данный объект недвижимости существует как единый объект зарегистрированного права. Кадастровый номер здания или сооружения состоит из кадастрового номера земельного участка, на котором находится здание или сооружение, и инвентарного номера здания или сооружения. Кадастровый номер помещения в здании или сооружении состоит из кадастрового номера здания или сооружения и инвентарного номера помещения

**Карта (план) объекта землеустройства** – документ, отображающий в графической форме местоположение, размер, границы объекта землеустройства, границы ограниченных в использовании частей объекта землеустройства, а также размещение объектов недвижимости, прочно связанных с землей.

**Категории земель, перевод их из одной категории в другую.** Отнесение земель к категориям, перевод их из одной категории в другую осуществляются в отношении:

1) земель, находящихся в федеральной собственности, – Правительством Российской Федерации;

2) земель, находящихся в собственности субъектов Российской Федерации, и земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в муниципальной собственности, – органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации;

3) земель, находящихся в муниципальной собственности, за исключением земель сельскохозяйственного назначения, – органами местного самоуправления;

4) земель, находящихся в частной собственности:  
земель сельскохозяйственного назначения – органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации;

земель иного целевого назначения – органами местного самоуправления.

Порядок перевода земель из одной категории в другую устанавливается федеральными законами.

Категория земель указывается в:

1) актах федеральных органов исполнительной власти, актах органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации и актах органов местного самоуправления о предоставлении земельных участков;

2) договорах, предметом которых являются земельные участки;

3) документах государственного земельного кадастра;

4) документах о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним;

5) иных документах в случаях, установленных федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации.

Нарушение установленного Земельным кодексом, федеральными законами порядка перевода земель из одной категории в другую является основанием признания недействительными актов об отнесении земель к категориям, о переводе их из одной категории в другую.

**Крупный землепользователь** – юридическое или физическое лицо, использующее земельные участки более чем в одном административном субъекте России, общая площадь которых равна или превышает среднюю площадь административного района.

**Лес** – совокупность земли, древесной, кустарниковой и травянистой растительности, животных, микроорганизмов и других компонентов окружающей природной среды, биологически взаимосвязанных и влияющих друг на друга в своем развитии.

**Лесной фонд** – все леса, за исключением лесов, расположенных на землях обороны и землях населенных пунктов (поселений), а также земли лесного фонда, не покрытые лесной растительностью (лесные земли и нелесные земли), образуют лесной фонд.

Границы лесного фонда определяются путем отграничения земель лесного фонда от иных земель.

Включение земель в состав лесного фонда и их изъятие из него осуществляются в порядке, установленном лесным и земельным законодательством Российской Федерации.

**Лесорубочный билет** – документ, предоставляющий лесопользователю право на заготовку и вывозку древесины, живицы и второстепенных лесных ресурсов. Лесорубочный билет выдается лесхозом федерального органа управления лесным хозяйством.

**Линейный объект землеустройства** – участок земли, длина описывающего прямоугольника которого не менее чем на порядок больше его ширины.

**Межевание земельного участка** – мероприятия по определению местоположения и границ земельного участка на местности.

**Недвижимое имущество (недвижимость).** К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, т. е. объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения, жилые и нежилые помещения, кондоминиумы, предприятия как имущественные комплексы.

К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество.

**Недра** – часть земной коры, расположенной ниже почвенного слоя и дна водоемов, простирающаяся до глубин, доступных для геологического изучения и освоения. Правовой режим недр регламентируется горным законодательством. К недрам относятся только природные объекты. Правовой режим подземных вод определяется также и водным законодательством. По законодательству России недра представляются в пользование для: геологического изучения; добычи полезных ископаемых, строительства и эксплуатации подземных сооружений, не связанных с добычей полезных ископаемых; образования особо охраняемых геологических объектов (научные и учебные полигоны, геологические заповедники, памятники природы, пещеры и др.); сбора минералогических, палеонтологических и других геологических коллекционных материалов. Пользователями недр могут быть субъекты предпринимательской деятельности независимо от форм собственности, в том числе юридические лица и граждане других государств, если иное не предусмотрено законодательством. Недра предоставляются в пользование на основе лицензий, т. е. документов, удостоверяющих право их владельцев на пользование участками недр в определенных границах и в соответствии с указанными целями в течение установленного срока при соблюдении заранее оговоренных требований и условий. Предоставление лицензий на пользование недрами осуществляется одновременно с предоставлением земельного участка в соответствии с земельным законодательством.

**Обладатели сервитута** – лица, имеющие право ограниченного пользования чужими земельными участками (сервитут).

**Обособленные водные объекты (замкнутые водоемы)** – небольшие по площади и непроточные искусственные водоемы, не имеющие гидравлической связи с другими поверхностными водными объектами.

**Обременение рентой недвижимого имущества.** Рента обременяет земельный участок,

предприятие, здание, сооружение или другое недвижимое имущество, переданное под ее выплату. В случае отчуждения такого имущества плательщиком ренты его обязательства по договору ренты переходят на приобретателя имущества.

Лицо, передавшее обремененное рентой недвижимое имущество в собственность другого лица, несет субсидиарную с ним ответственность по требованиям получателя ренты, возникшим в связи с нарушением договора ренты, если Гражданским кодексом, другим законом или договором не предусмотрена солидарная ответственность по этому обязательству.

**Общее имущество** – это части комплекса недвижимого имущества, предназначенные для обслуживания, использования и доступа к помещениям, тесно связанные с ними назначением и следующие их судьбе; находятся в общей долевой собственности собственников помещений (домовладельцев).

**Объект строительства** – отдельно стоящее здание или сооружение, вид или комплекс работ, на строительство которого должны быть составлены отдельный проект и смета.

#### **Объекты земельных отношений:**

Объектами земельных отношений являются:

- 1) земля как природный объект и природный ресурс;
- 2) земельные участки;
- 3) части земельных участков.

Земельный участок как объект земельных отношений – часть поверхности земли (в том числе почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке.

Земельный участок может быть делимым и неделимым. Делимым является земельный участок, который может быть разделен на части, каждая из которых после раздела образует самостоятельный земельный участок, разрешенное использование которого может осуществляться без перевода его в состав земель иной категории, за исключением случаев, установленных федеральными законами.

**Объекты землеустройства** – территории субъектов Российской Федерации, территории муниципальных образований и других административно-территориальных образований, территориальные зоны, земельные участки, а также части указанных территорий, зон и участков

**Огородный земельный участок** – земельный участок, предоставленный гражданину или приобретенный им для выращивания ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля (с правом или без права возведения некапитального жилого строения и хозяйственных строений и сооружений в зависимости от разрешенного использования земельного участка, определенного при зонировании территории).

**Ограничения (обременения) недвижимости** – наличие установленных законом или уполномоченными органами в предусмотренном законом порядке условий, запрещений, стесняющих правообладателя при осуществлении права собственности либо иных вещных прав на конкретный объект недвижимого имущества (сервитута, ипотеки, доверительного управления, аренды, ареста имущества и др.).

#### **Осуществление прав на земельный участок:**

1) граждане и юридические лица осуществляют принадлежащие им права на земельные участки по своему усмотрению, если иное не установлено Земельным кодексом и иными федеральными законами;

2) отказ граждан и юридических лиц от осуществления принадлежащих им прав на земельные участки не влечет за собой прекращения их обязанностей, установленных статьей

**Оценка земли.** Рыночная стоимость земельного участка устанавливается в соответствии с федеральным законом об оценочной деятельности.

Для установления кадастровой стоимости земельных участков проводится государственная кадастровая оценка земель. Порядок проведения государственной кадастровой оценки земель устанавливается Правительством Российской Федерации.

В случаях определения рыночной стоимости земельного участка кадастровая стоимость земельного участка устанавливается в процентах от его рыночной стоимости.

**Переход права на земельный участок при отчуждении находящихся на нем зданий.** При переходе права собственности на здание или сооружение, принадлежавшее собственнику земельного участка, на котором оно находится, к приобретателю здания (сооружения) переходят права на земельный участок, определяемые соглашением сторон.

Если иное не предусмотрено договором об отчуждении здания или сооружения, к приобретателю переходит право собственности на ту часть земельного участка, которая занята зданием (сооружением) и необходима для его использования.

**Переход права на земельный участок при переходе права собственности на здание, строение, сооружение:**

1) при переходе права собственности на здание, строение, сооружение, находящиеся на чужом земельном участке, к другому лицу оно приобретает право на использование соответствующей части земельного участка, занятой зданием, строением, сооружением и необходимой для их использования, на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний их собственник;

2) в случае перехода права собственности на здание, строение, сооружение к нескольким собственникам порядок пользования земельным участком определяется с учетом долей в праве собственности на здание, строение, сооружение или сложившегося порядка пользования земельным участком;

3) площадь части земельного участка, занятой зданием, строением, сооружением и необходимой для их использования, определяется в соответствии с пунктом 3 ст. 33 ЗК РФ;

4) собственник здания, строения, сооружения, находящихся на чужом земельном участке, имеет преимущественное право покупки или аренды земельного участка, которое осуществляется в порядке, установленном гражданским законодательством для случаев продажи доли в праве общей собственности постороннему лицу. В случае, если земельный участок находится в государственной или муниципальной собственности, применяются правила, установленные пунктом 1 ст. 36 ЗК РФ;

5) отчуждение здания, строения, сооружения, находящихся на земельном участке и принадлежащих одному лицу, проводится вместе с земельным участком, за исключением следующих случаев:

– отчуждение части здания, строения, сооружения, которая не может быть выделена в натуре вместе с частью земельного участка;

– отчуждение здания, строения, сооружения, находящихся на земельном участке, изъятом из оборота в соответствии со статьей 27 ЗК РФ;

6) отчуждение здания, строения, сооружения, находящихся на ограниченном в обороте земельном участке и принадлежащих одному лицу, проводится вместе с земельным участком, если федеральным законом разрешено предоставлять такой земельный участок в собственность граждан и юридических лиц;

7) не допускается отчуждение земельного участка без находящихся на нем здания, строения, сооружения в случае, если они принадлежат одному лицу;

8) отчуждение доли в праве собственности на здание, строение, сооружение, находящиеся на земельном участке, принадлежащем на праве собственности нескольким лицам, влечет за собой отчуждение доли в праве собственности на земельный участок, размер которой пропорционален доле в праве собственности на здание, строение, сооружение;

9) иностранные граждане, лица без гражданства и иностранные юридические лица – собственники зданий, строений, сооружений, находящихся на чужом земельном участке, имеют преимущественное право покупки или аренды земельного участка в порядке, установленном статьей 35 ЗК РФ, и в соответствии с пунктом 2 ст. 5, пунктом 3 ст. 15, пунктом 1 ст. 22, пунктами 4 и 5 ст. 28 ЗК РФ. Президент Российской Федерации может установить перечень видов зданий, строений, сооружений, на которые это правило не распространяется.

**Плата за землю.** По российскому земельному законодательству производится в формах земельного налога и арендной платы. Собственники земли, землевладельцы и землепользователи, кроме арендаторов, облагаются ежегодным земельным налогом. За земли, переданные в аренду, взимается арендная плата.

**Помещение** – единица комплекса недвижимого имущества (часть жилого здания, иной связанной с жилым зданием объект недвижимости), выделенная в натуре, предназначенная для самостоятельного использования для жилых, нежилых или иных целей, находящаяся в собственности граждан или юридических лиц, а также в собственности Российской Федерации, ее субъектов и муниципальных образований.

#### **Порча земель:**

1) самовольное снятие или перемещение плодородного слоя почвы – влечет наложение административного штрафа на граждан в размере от 10 до 15 минимальных размеров оплаты труда (МРОТ); на должностных лиц – от 20 до 30 МРОТ; на юридических лиц – от 200 до 300 МРОТ;

2) уничтожение плодородного слоя почвы, а равно порча земель в результате нарушения правил обращения с пестицидами и агрохимикатами или иными опасными для здоровья людей и окружающей среды веществами и отходами производства и потребления влечет наложение административного штрафа на граждан в размере от 15 до 20 МРОТ; на должностных лиц – от 30 до 40 МРОТ; на юридических лиц – от 300 до 400 МРОТ.

**Протяженный объект землеустройства** – совокупность отдельных участков земли, расположенных вдоль одной линии.

**Раздел земельного участка.** Раздел земельного участка, принадлежащего наследникам на праве общей собственности, осуществляется с учетом минимального размера земельного участка, установленного для участков соответствующего целевого назначения.

При невозможности раздела земельного участка в описанном порядке земельный участок переходит к наследнику, имеющему преимущественное право на получение в счет своей наследственной доли этого земельного участка. Компенсация остальным наследникам предоставляется в порядке, установленном статьей 1170 ГК РФ.

В случае, когда никто из наследников не имеет преимущественного права на получение земельного участка или не воспользовался этим правом, владение, пользование и распоряжение земельным участком осуществляются наследниками на условиях общей долевой собственности.

**Разрешенное использование земельных участков и иных объектов недвижимости в градостроительстве** – использование объектов недвижимости в соответствии с градостроительным регламентом; ограничения на использование указанных объектов,

установленные в соответствии с законодательством Российской Федерации, а также сервитуты.

### **Рассмотрение земельных споров:**

1) земельные споры рассматриваются в судебном порядке;

2) до принятия дела к производству судом земельный спор может быть передан сторонами на разрешение в третейский суд.

**Регистрационный округ** – территория, на которой действует учреждение юстиции, осуществляющее государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Регистрационные округа создаются субъектами Российской Федерации в границах, как правило, совпадающих с границами административно-территориальных единиц.

**Садоводческое, огородническое или дачное некоммерческое объединение граждан (садоводческое, огородническое или дачное некоммерческое товарищество, садоводческий, огороднический или дачный потребительский кооператив, садоводческое, огородническое или дачное некоммерческое партнерство)** – некоммерческая организация, учрежденная гражданами на добровольных началах для содействия ее членам в решении общих социально-хозяйственных задач ведения садоводства, огородничества и дачного хозяйства (далее садоводческое, огородническое или дачное некоммерческое объединение), действующая на основании устава. Члены садоводческого товарищества обязаны выполнять положения устава садоводческого товарищества и платить все предусмотренные взносы. Специальных льгот по их уплате гражданским законодательством не предусмотрено.

**Садовый земельный участок** – земельный участок, предоставленный гражданину или приобретенный им для выращивания плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля, а также для отдыха (с правом возведения жилого строения без права регистрации проживания в нем и хозяйственных строений и сооружений).

### **Сервитут:**

1) право ограниченного пользования чужим объектом недвижимого имущества, например для прохода прокладки и эксплуатации необходимых коммуникаций и иных нужд, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута. Сервитут как вещное право на здание, сооружение, помещение может существовать вне связи с пользованием земельным участком. Для собственника недвижимого имущества, в отношении прав которого установлен сервитут, последний выступает в качестве обременения;

2) вещное право ограниченного пользования чужой недвижимостью (участком) в интересах определенного лица. Сервитут может устанавливаться по соглашению собственниками земельных участков или решением суда.

**Собственность на землю граждан и юридических лиц (частная собственность)** – земельные участки, приобретенные гражданами и юридическими лицами по основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации.

Граждане и юридические лица имеют право на равный доступ к приобретению земельных участков в собственность. Земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, могут быть предоставлены в собственность граждан и юридических лиц, за исключением земельных участков, которые в соответствии с Земельным кодексом, федеральными законами не могут находиться в частной собственности.

Иностранные граждане, лица без гражданства и иностранные юридические лица не могут обладать на праве собственности земельными участками, находящимися на приграничных территориях, перечень которых устанавливается Президентом Российской Федерации в соответствии с федеральным законодательством о Государственной границе Российской Федерации, и на иных установленных особо территориях Российской Федерации

в соответствии с федеральными законами.

**Тендер** – конкурсная форма проведения торгов, в том числе международных, объектом которых являются подряды на проведение комплекса землеустроительных работ, сопровождение процедур государственного кадастрового учета и т. д.

**Территориальная зона** – часть территории, которая характеризуется особым правовым режимом использования земельных участков и границы которой определены при зонировании земель в соответствии с земельным законодательством, градостроительным законодательством, лесным законодательством, водным законодательством, законодательством о налогах и сборах, законодательством об охране окружающей природной среды и иным законодательством Российской Федерации и законодательством субъектов Российской Федерации.

Конституция Российской Федерации, принята всенародным голосованием 12 декабря 1993 г.



# Федеральные законы

Гражданский кодекс Российской Федерации: часть первая от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ (ст. 130, 131, 157, 160, 161, 164, 166–181, 209, 223, 234, 408, 433, 450); часть вторая от 26 января 1996 г. № 14-ФЗ (ст. 460, 461, 549–558)

Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации от 14 ноября 2002 г. № 138-ФЗ

Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. № 136-ФЗ

Жилищный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ

Налоговый кодекс Российской Федерации часть вторая от 5 августа 2000 г. № 117-ФЗ (ст. 238, раздел X «Местные налоги»)

Семейный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 1995 г. № 223-ФЗ (ст. 34, 35)

Федеральный закон от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»

Федеральный закон от 7 июля 2003 г. № 112-ФЗ «О личном подсобном хозяйстве»

Федеральный закон от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)»

Федеральный закон от 24 июля 2002 г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»

Федеральный закон от 18 июня 2001 г. № 78-ФЗ «О землеустройстве»

Федеральный закон от 15 апреля 1998 г. № 66-ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан»

Федеральный закон от 8 декабря 1995 г. № 193-ФЗ «О сельскохозяйственной кооперации»

Закон Российской Федерации от 11 октября 1991 г. № 1738–1 «О плате за землю»

Федеральный закон от 14 декабря 2001 г. № 163-ФЗ «Об индексации ставок земельного налога»

Федеральный закон от 30 июня 2006 г. № 93-ФЗ «О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации по вопросу оформления в упрощенном порядке прав граждан на отдельные объекты недвижимого имущества»

Федеральный закон от 1 июля 2005 г. № 78-ФЗ «О признании утратившими силу некоторых законодательных актов Российской Федерации и внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации в связи с отменой налога с имущества, переходящего в порядке наследования или дарения»

Федеральный закон от 2 января 2000 г. № 28-ФЗ «О государственном земельном кадастре»

Закон Российской Федерации от 27 ноября 1992 г. № 4015–1 «Об организации страхового дела в Российской Федерации»

Закон Российской Федерации от 7 февраля 1992 г. № 2300–1 «О защите прав потребителей»

Закон Российской Федерации от 25 июня 1993 г. № 5242–1 «О праве граждан Российской Федерации на свободу передвижения, выбор места пребывания и жительства в пределах Российской Федерации»

# Подзаконные и ведомственные нормативные акты

Правила ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, утв. постановлением Правительства Российской Федерации от 18 февраля 1998 г. № 219

Постановление Правительства Российской Федерации от 31 августа 2000 г. № 648 «Вопросы государственной регистрации прав на недвижимое имущество, находящееся в федеральной собственности»

Правила присвоения кадастровых номеров земельным участкам, утв. постановлением Правительства Российской Федерации от 6 сентября 2000 г. № 660

Правила предоставления сведений государственного земельного кадастра, утв. постановлением Правительства Российской Федерации от 2 декабря 2000 г. № 918

Инструкция по применению Закона Российской Федерации «О плате за землю», утв. приказом МНС России от 21 февраля 2000 г. № 56

СП 11–106–97 «Порядок разработки, согласования, утверждения и состав проектно-планировочной документации на застройку территории садоводческих (дачных) объединений граждан», утв. приказом ЦНИИЭП граждансельстроя от 20 августа 1997 г. № 1Т

СНиП 30–02–97 «Планировка и застройка территории садоводческих (дачных) объединений граждан, здания и сооружения» (приняты и введены в действие постановлением Госстроя России от 10 сентября 1997 г. № 18–51) с учетом изменений № 1, принятых постановлением Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 12 марта 2001 г. № 17

Инструкция о государственной регистрации прав и сделок с объектами недвижимого имущества, расположенными на территории нескольких регистрационных округов, утв. совместным приказом Минюста России, Минимущества России, Госстроя России и Росземкадастра от 3 июля 2000 г. № 193/17/2/169

Инструкция о порядке заполнения и выдачи свидетельств о государственной регистрации прав, сообщений об отказах в государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним и информации о зарегистрированных правах, утв. совместным приказом Минюста России, Минимущества России, Госстроя России и Росземкадастра от 3 июля 2000 г. № 194/16/1/168

Правила ведения книг учета документов и дел правоустанавливающих документов при государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, утв. приказом Минюста России от 24 декабря 2001 г. № 343 (с изм. от 19 ноября 2003 г.)

Требования к оформлению документов о межевании, предоставляемых для постановки земельных участков на государственный кадастровый учет, утв. приказом Росземкадастра от 2 октября 2002 г. № П/327

Требования к оформлению заявок о постановке земельных участков на государственный кадастровый учет (ГЗК-1–Т.О-06–02–01), утв. приказом Росземкадастра от 13 июня 2001 г. № П/115

Правила оформления кадастрового плана земельного участка (ГЗК-1-Т.О–04–01–01), утв. Росземкадастром 10 апреля 2001 г.

Методические рекомендации по порядку проведения государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, утв. приказом Минюста России от 1 июля 2002 г. № 184

Методика государственной кадастровой оценки земель садоводческих, огороднических



Закон Московской области № 23/96-ОЗ «О регулировании земельных отношений в Московской области»

Закон Московской области № 51/2004-ОЗ и № 51/ 2005-ОЗ «О регулировании земельных отношений в Московской области»

Закон Московской области от 27 ноября 2002 г. № 4/38 «О плате за земельные участки, предоставляемые в собственность для ведения садоводства, огородничества и дачного хозяйства на территории Московской области»

Постановление правительства Московской области от 11 октября 2002 г. № 451/36 «Об организации переоформления права постоянного (бессрочного) пользования, права пожизненного наследуемого владения на земельные участки на право аренды или право собственности, продажи или передачи в аренду земельных участков»

Примечания

1

До апреля 1991 года государство передавало землю, находящуюся в государственной или муниципальной собственности, гражданам преимущественно на праве постоянного (бессрочного) пользования.

2

Последние два документа будут необходимы, если акт выдан не индивидуально гражданину, а на весь землеотвод садоводческому товариществу (или на земли общего пользования).

3

Согласно статье 13 Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» и статье 28 Федерального закона «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» от 15 апреля 1998 г. № 66-ФЗ уполномоченным органам на принятие решения о предоставлении (переоформлении права бессрочного пользования) участков в собственность отводится не 14 дней, а один календарный месяц.

4

Генеральный план застройки при выделе участков в обязательном порядке должен быть согласован с Санэпиднадзором, экологами и пожарниками. При приватизации уже выделенных участков такая необходимость отпадала, так как происходило лишь переоформление (трансформация) одних прав на другие.

5

До введения в действие Федерального закона от 30 июня 2006 г. № 93-ФЗ «О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации по вопросу оформления в упрощенном порядке прав граждан на отдельные объекты недвижимого имущества».

6

Под садовым домиком здесь понимается готовый товарный объект бытового назначения, который можно купить на любой строительной базе, именуемый в народе «бытовкой», которая зачастую создает относительно комфортные условия для пребывания небольшой семьи садоводов на 1–2 дня.

7

Следует учесть, что СНТ – это самостоятельное юридическое лицо. Соответственно,

если на собрании по поводу решения вопросов приватизации земель общего пользования присутствовали 100 садоводов, из которых 75 – члены СНТ, то следует считать: на собрании присутствовало 101 лицо (100 граждан + 1 юридическое лицо).

8

См. подпункт б) п. 5) ст. 3 Федерального закона от 30 июня 2006 г. № 93-ФЗ «О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации по вопросу оформления в упрощенном порядке прав граждан на отдельные объекты недвижимого имущества»

9

Арабскими или римскими цифрами.

10

Инструкция о проведении учета жилищного фонда в Российской Федерации утверждена приказом Минземстроя России от 4 августа 1998 г. № 37 (не нуждается в государственной регистрации, письмо Минюста России от 11 сентября 1998 г. № 6135-ВЭ).

11

См. указания к разделам 1, 2 Порядка оформления технического паспорта объекта индивидуального жилищного строительства.

12

В случае, если для отдельных уникальных типов зданий, сооружений, прочих строений отсутствует принятая в установленном порядке группировка его базовых конструктивных элементов, такая группировка разрабатывается исполнителем инвентаризационных работ самостоятельно на основании представленной заказчиком проектной, строительной, исполнительной, землеустроительной и иной документации.

13

Производится одновременно с техническим описанием.

14

Один общий или произведение нескольких индексов (коэффициентов).

15

За государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним взимается государственная пошлина. Государственную пошлину необходимо уплатить заранее и к заявлению на государственную регистрацию приложить квитанцию о ее оплате. Оплачивается каждое заявление отдельно – сколько заявлений, столько квитанций об оплате пошлины.

16

Надлежащим образом заверенные копии актов органов государственной власти и актов органов местного самоуправления представляются на государственную регистрацию не менее чем в двух экземплярах.

17

Если товарищество расположено в Подмосковье, то на него распространяется еще и действие местного Закона «О плате за землю в Московской области» от 16 июня 1995 г. № 18/95–03, в статье 12 которого записано, что «на территории Московской области суммы земельного налога уплачиваются равными долями юридическими лицами не позднее 1 августа и 15 ноября, физическими лицами – не позднее 15 сентября и 15 ноября, а в случае неуплаты налога в установленный срок начисляется пеня в размере, установленном федеральным законом. Члены садоводческих, огороднических и животноводческих товариществ после выдачи свидетельств на право собственности на землю, пожизненного наследуемого владения, пользования земельными участками могут уплачивать земельный

налог через правление кооперативов, товариществ, для чего правления представляют решения общего собрания членов кооператива, товарищества о централизованной уплате земельного налога и расчеты земельного налога (включая земельные участки членов кооперативов, товариществ) государственным налоговым инспекциям того административного района, на территории которого находятся земельные участки указанных кооперативов и товариществ, и уплачивают налог в соответствующий местный бюджет».

18

Так, в частности, известны случаи, когда решения ряда субъектов Российской Федерации на определенные годы вообще освобождали своих садоводов от уплаты этого налога.

19

К сожалению, в большинстве случаев вернее говорить об их неправильном оформлении. Чего стоит, к примеру, типичная запись во многих подобных документах о предоставлении общих земель в «коллективную совместную собственность садоводческого товарищества».

20

Настоящие СНиП применяются с учетом изменений № 1, утвержденных постановлением Госстроя России от 12 марта 2001 г. № 17.

21

СП 11–106–97 «Порядок разработки, согласования, утверждения и состав проектно-планировочной документации на застройку территории садоводческих (дачных) объединений граждан» (утвержден приказом ЦНИИЭП граждан сельстроя от 20 августа 1997 г. № 1Т), СНиП 30–02–97 «Планировка и застройка территории садоводческих (дачных) объединений граждан, здания и сооружения» (приняты и введены в действие постановлением Госстроя России от 10 сентября 1997 г. № 18–51). Оба эти документа применяются с учетом Изменений № 1, принятых постановлением Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 12 марта 2001 г. № 17.

22

В частности, это относится к заборам, в отношении которых пункт 6.2 СНиП 30–02–97 предусматривает, что ограждения между участками должны быть сетчатыми и решетчатыми (штакетными), высотой не более полуметра. Устройство глухих заграждений допускается только со стороны улицы, проезда, а не между участками.

23

Разработан в Юринфорцентре.

24

Ограждения индивидуальных садовых участков с целью минимального затенения должны быть сетчатыми. Допускается устройство глухих заборов со стороны улиц и проездов.

25

Строение или сооружение, возведенное с нарушением установленных норм и правил либо не соответствующее целевому назначению земли, подлежит сносу осуществившим застройку лицом в соответствии с нормами гражданского законодательства. Контроль за реализацией проекта планировки и застройки территории товарищества, за соблюдением требований к возведению гражданами на участках строений, сооружений осуществляется правлением товарищества, территориальными органами архитектуры и градостроительства, Госархстройнадзора, а также органами местного самоуправления.

26

Решения об внесении изменений и дополнений в Устав СНТ, об утверждении Устава в

новой редакции, об исключении из членов товарищества, о ликвидации и реорганизации, назначении ликвидационной комиссии и об утверждении промежуточного и окончательного ликвидационных балансов принимаются общим собранием членов товарищества (собранием уполномоченных) большинством в две трети голосов. Другие решения общего собрания принимаются простым большинством голосов. Голосование по решению может быть открытым или тайным.

27

Общее собрание дает поручения правлению о заключении договоров с этими лицами о плате за пользование инфраструктурой товарищества.

28

Общее собрание вправе доверить правлению оперативную корректировку сметы и размеров членских и целевых взносов на покрытие эксплуатационных расходов в соответствии с индексацией цен на материалы и расценок на услуги, а также заработной платы.

29

Уведомление членов товарищества о проведении общего собрания его членов (собрания уполномоченных) может осуществляться в письменной форме (почтовые открытки, письма), а также посредством размещения соответствующих объединений на информационных щитах, расположенных на территории товарищества.

30

Допускается привлечение по трудовому соглашению бухгалтера, не являющегося членом товарищества.