



*Правовой режим земель
садоводческих и огороднических
некоммерческих объединений
граждан*



Нормативная правовая основа

- Земельный кодекс Российской Федерации;
- Федеральный закон «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» от 29.07.2017 № 217-ФЗ



Собственники садовых земельных участков или огородных земельных участков, а также граждане, желающие приобрести такие участки в соответствии с земельным законодательством, могут создавать соответственно садоводческие некоммерческие товарищества и огороднические некоммерческие товарищества.



Товарищества собственников недвижимости



Садоводческое некоммерческое
товарищество




Огородническое некоммерческое
товарищество

Садоводческое некоммерческое товарищество

- ▣ *Садовый земельный участок* - земельный участок, предназначенный для отдыха граждан и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур с правом размещения садовых домов, жилых домов, хозяйственных построек и гаражей.
- ▣ *Садовый дом* - здание сезонного использования, предназначенное для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их временным пребыванием в таком здании;
- ▣ *Хозяйственные постройки* - сараи, бани, теплицы, навесы, погреба, колодцы и другие сооружения и постройки (в том числе временные), предназначенные для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд

ТРЕБОВАНИЯ К ЖИЛОМУ ПОМЕЩЕНИЮ


 Есть возможность круглый год поддерживать в помещениях температуру не менее **+18 градусов**


 Имеет **надёжные** несущие конструкции и крышу

 Комнаты и кухни в жилом помещении имеют непосредственное **естественное освещение**

 **Высота** потолков в комнатах и кухне – не менее 2,5 м; в коридорах и мансарде – не менее 2,1 м



 Пол 1-го этажа **выше** планировочной отметки земли

 **Оборудован** инженерными системами: электроосвещением, холодным и горячим водоснабжением, водоотведением, отоплением и вентиляцией, газоснабжением (в газифицированных районах).

В поселениях **без централизованных** инженерных сетей допускается отсутствие водопровода и центральной канализации в домах высотой не более 2 этажей

КАК ДОЛЖНО ВЫГЛЯДЕТЬ ИДЕАЛЬНОЕ САДОВОЕ ТОВАРИЩЕСТВО

**Территория СНТ
и 5 метров прилегающей
к ней земли должны
содержаться в чистоте**

Высота всех ограждений
в СНТ должна быть не
более 2 метров

Должны быть установлены
средства наружного
освещения. Высота
светильников должна
быть не менее 2,5 м

Количество неработающих
светильников не должно превышать
10% от общего числа. Не допускается
расположение неработающих
светильников подряд, один за другим

Должен быть
установлен забор по
периметру СНТ

НЕ ДОПУСКАЕТСЯ сжигание
или захоронение мусора на
территории СНТ (как на общей
территории, так и на
собственном участке)

Все внутренние проезды
должны иметь твердое
покрытие (асфальт, бетон,
железобетон, щебенка)

НЕ ДОПУСКАЕТСЯ хранение топлива,
удобрений, стройматериалов, техники,
механизмов и автомобилей на территории
общего пользования более 7 дней

На въезде должен быть
установлен мусоросборник,
контейнер или бункер-
накопитель на специально
оборудованной площадке

НЕ ДОПУСКАЕТСЯ ремонт и
мойка автомобилей на
территории общего пользования

У контейнеров
мусоросборника с трех сторон
должно быть ограждение не
менее 1,5 метра высотой

Въезд оборудуется либо
воротами, либо
шлагбаумом, а также
наружным освещением

Домашний скот должен
быть в специальных
помещениях

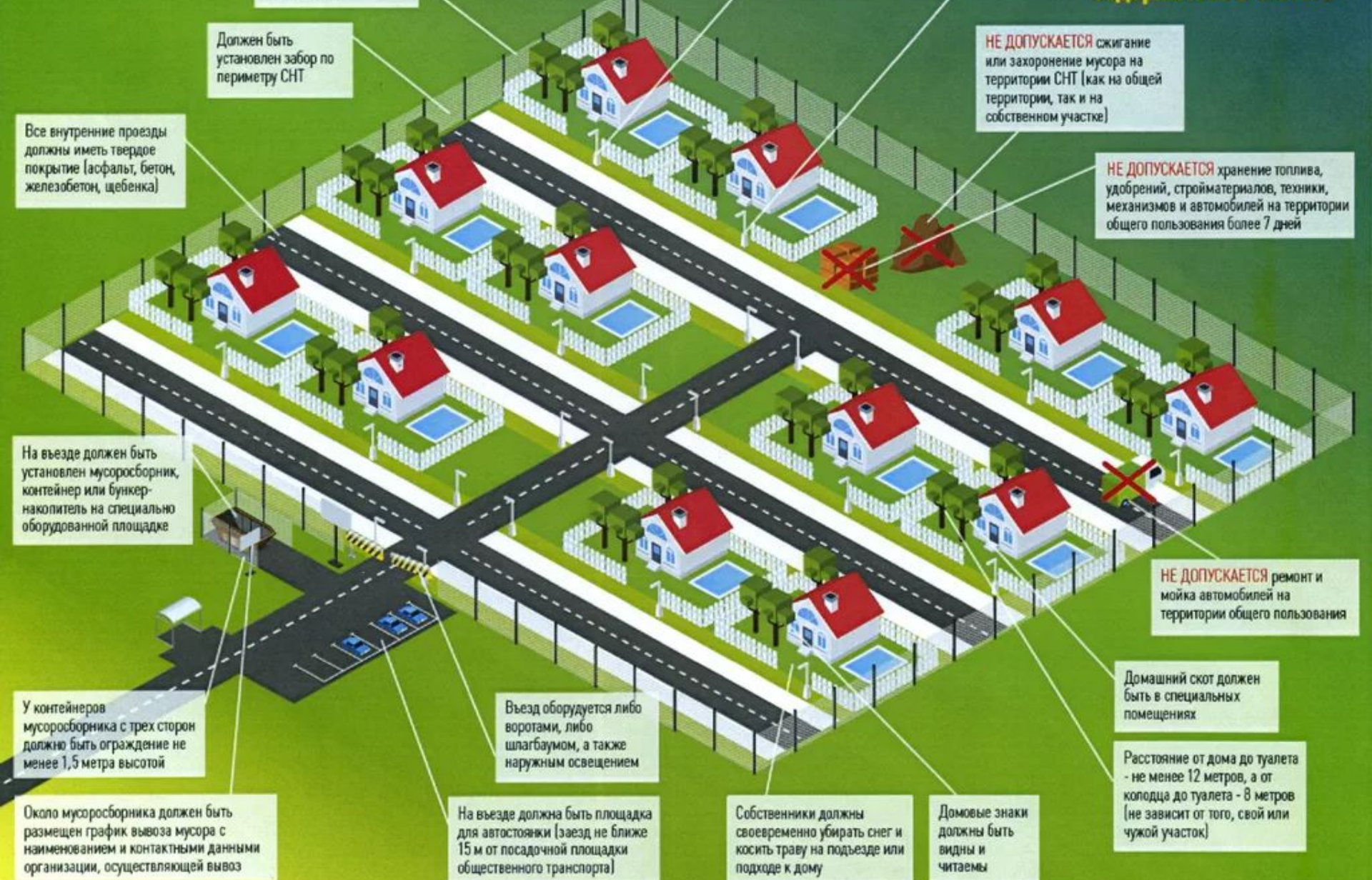
Около мусоросборника должен быть
размещен график вывоза мусора с
наименованием и контактными данными
организации, осуществляющей вывоз

На въезде должна быть площадка
для автостоянки (заезд не ближе
15 м от посадочной площадки
общественного транспорта)

Собственники должны
своевременно убирать снег и
косить траву на подъезде или
подходе к дому

Домовые знаки
должны быть
видны и
читаемы

Расстояние от дома до туалета
- не менее 12 метров, а от
коподца до туалета - 8 метров
(не зависит от того, свой или
чужой участок)



СНТ, при соблюдении определенных условий, *может преобразоваться в коттеджный поселок*, т.е. стать уже не садоводами и огородниками, а товариществом собственников недвижимости. Для такой реорганизации СНТ должно выполнить следующие условия:

- ❖ СНТ должно находиться в пределах населенного пункта;
- ❖ Все дома в СНТ должны быть признаны как капитальные и жилые;
- ❖ Вид использования земли у все членов СНТ должен быть переведен в ИЖС (индивидуальное жилищное строительство).



Огородническое некоммерческое товарищество

- *Огородный земельный участок* - земельный участок, предназначенный для отдыха граждан и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур с правом размещения хозяйственных построек, не являющихся объектами недвижимости, предназначенных для хранения инвентаря и урожая сельскохозяйственных культур.
- Вид использования земли может быть только «для сельскохозяйственных нужд».





Товарищество может быть создано для следующих целей:

- создание благоприятных условий для ведения гражданами садоводства и огородничества (обеспечение тепловой и электрической энергией, водой, газом, водоотведения, обращения с твердыми коммунальными отходами, благоустройства и охраны территории садоводства или огородничества, обеспечение пожарной безопасности территории садоводства или огородничества и иные условия);
- содействие гражданам в освоении земельных участков в границах территории садоводства или огородничества;
- содействие членам товарищества во взаимодействии между собой и с третьими лицами, в том числе с органами гос. власти и органами МСУ, а также защита их прав и законных интересов.

Порядок создания товарищества

Товарищество может быть создано:

- 1) гражданами с последующим предоставлением товариществу земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности;
- 2) гражданами, являющимися собственниками садовых или огородных земельных участков.

□ Решение об учреждении товарищества принимается гражданами (учредителями) единогласно на их общем собрании посредством очного голосования.

□ Перед голосованием по вопросу учреждения товарищества лица, участвующие в собрании, обязаны простым большинством голосов избрать председательствующего на собрании и секретаря собрания.

□ Количество учредителей товарищества не может быть менее семи.



Права членов товарищества

2. добровольно
прекратить членство в
товариществе



1. участвовать в
управлении делами
товарищества

3. обжаловать решения
органов товарищества,
влекущие гражданско-
правовые последствия

4. подавать в органы товарищества
заявления (обращения, жалобы)

Обязанности членов товарищества

1. не нарушать права других членов товарищества и лиц, осуществляющих ведение садоводства или огородничества на земельных участках, расположенных в границах территории садоводства или огородничества, без участия в товариществе

2. своевременно уплачивать взносы

3. исполнять решения, принятые председателем товарищества и правлением товарищества



ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ И ПРЕДСЕДАТЕЛЬ ТОВАРИЩЕСТВА

1

изменение Устава
товарищества

2

избрание председателя, членов
правления, ревизионной комиссии и
досрочное прекращение их
полномочий

3

прием/исключение граждан в
члены товарищества

4

утверждение отчетов
ревизионной комиссии

5

утверждение сметы,
определение размеров и
срока оплаты взносов

6

утверждение отчетов о
работе правления и
председателя

ОСНОВНЫЕ
КОМПЕТЕНЦИИ ОБЩЕГО
СОБРАНИЯ



ОСНОВНЫЕ ФУНКЦИИ ПРАВЛЕНИЯ И ПРЕДСЕДАТЕЛЯ ТОВАРИЩЕСТВА



выполнение решений общего собрания товарищества



руководство текущей деятельностью товарищества



заключение договоров с организациями, осуществляющими вывоз ТБО, энерго и водоснабжение



представительство товарищества в органах гос власти и местного самоуправления



прием на работу, ведение учета, отчетности и делопроизводства товарищества



№217-ФЗ от 29.07.17
статьи №17, 18, 19

Ревизионная комиссия (ревизор) товарищества

Порядок работы ревизионной комиссии и ее полномочия устанавливаются уставом товарищества и положением о ревизионной комиссии

Ревизионная комиссия (ревизор) подотчетна общему собранию членов товарищества



Контроль за финансово-хозяйственной деятельностью товарищества

Состоит не менее чем из трех членов товарищества

Предоставление земельных участков

1. Предоставление земельных участков, находящихся в гос или муниципальной собственности, осуществляется в порядке, установленном ЗК РФ (глава V.1).
2. Распределение земельных участков между членами товарищества осуществляется на основании решения общего собрания членов товарищества согласно реестру членов товарищества.
3. Садовые земельные участки и огородные земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются гражданам в собственность бесплатно в случаях, установленных ч. 2.7 ст. 3 Федеральный закон от 25.10.2001 № 137-ФЗ (ред. от 01.05.2019) «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации».



Предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности для садоводства и огородничества

Некоммерческим организациям

Предоставление земельных участков осуществляется **на праве безвозмездного пользования** на срок не более чем пять лет

Раздел земельного участка, осуществляется в соответствии с **проектом межевания территории**

Образованные земельные участки, предоставляются членам такого объединения в **собственность или аренду без проведения торгов**

Распределение земельных участков между членами, осуществляется на основании **решения общего собрания**

Гражданам

Для садоводства без проведения торгов **в собственность или в аренду** при условии соблюдения положений статьи 39.18 Земельного кодекса Российской Федерации

Для ведения огородничества **без проведения торгов**

Получение земельных участков бесплатно

До 31.12. 2020 года члены некоммерческих организаций, созданных до 01.01.2019 года для ведения садоводства, огородничества, и члены СНТ и ОНТ, созданных путем реорганизации таких некоммерческих организаций, имеют право независимо от даты вступления в члены указанных некоммерческих организаций приобрести з/у, предназначенный для ведения садоводства, огородничества, без проведения торгов в собственность **бесплатно**, если такой з/у **соответствует в совокупности следующим условиям:**

- образован из земельного участка, предоставленного до дня вступления в силу Федерального закона для ведения садоводства, огородничества некоммерческой организации, либо иной организации, при которой была создана или организована такая некоммерческая организация;
- по решению общего собрания членов указанной некоммерческой организации о распределении земельных участков между членами указанной некоммерческой организации либо на основании другого документа, устанавливающего распределение земельных участков в указанной некоммерческой организации, земельный участок распределен данному члену указанной некоммерческой организации;
- земельный участок не является изъятым из оборота, ограниченным в обороте и в отношении земельного участка не принято решение о резервировании для государственных или муниципальных нужд.

Предоставление земельных участков под садоводство и огородничество возможно только на землях:



Земли
сельскохозяйственного
назначения

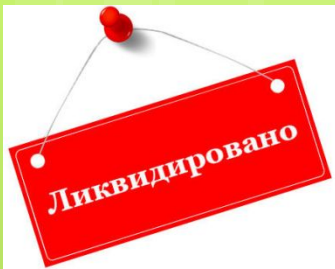
ПЕРЕВОД

Земли
населённых пунктов

Реорганизация товарищества

СНТ или ОНТ в случае принятия его членами решения об изменении вида деятельности на производство, переработку и сбыт продукции растениеводства или иную деятельность, которая не связана с ведением садоводства и огородничества и для осуществления которой допускается создание потребительского кооператива, должно быть преобразовано в потребительский кооператив.





Ликвидация товарищества

- При ликвидации товарищества имущество общего пользования товарищества, за исключением недвижимого имущества общего пользования, находящегося в собственности товарищества и оставшегося после удовлетворения требований кредиторов, передается собственникам садовых или огородных земельных участков, расположенных в границах территории садоводства или огородничества, пропорционально их площади вне зависимости от того, являлись ли данные лица членами товарищества.
- На недвижимое имущество общего пользования, находящееся в границах территории садоводства или огородничества, не может быть обращено взыскание.

A close-up photograph of a person's hands wearing white gardening gloves with black dots. The hands are holding a small green seedling with several leaves, growing out of a mound of dark brown soil. The background is a blurred green field. The text "Спасибо за внимание!" is overlaid in the center in a black, italicized font.

Спасибо за внимание!