



**АКТУАЛЬНЫЕ  
ВОПРОСЫ  
ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВ**

Антонова Марина Викторовна

24 июля 2018 года

г.Горно-Алтайск

# Тема 1: Федеральный закон №217-ФЗ от 29.12.2017

- "О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»
  - вступает в силу с 1 января 2019 г., за исключением статьи 217-ФЗ, вступающей в силу с 30 июля 2017 г.

# Статья 51 217-ФЗ ( с 30.07.2017)

- Часть 3 статьи 5 459-ФЗ «О недрах»
- Некоммерческие организации, созданные гражданами для ведения садоводства, огородничества или дачного хозяйства, вправе осуществлять добычу подземных вод для целей хозяйственно-бытового водоснабжения указанных некоммерческих организаций до 1 января 2020 года без получения лицензии на пользование недрами.

# 217-ФЗ

- Регулирует отношения , возникающие в связи с ведением гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд

Садоводческое или огородническое некоммерческое товарищество является видом товарищества собственников недвижимости

# Садовый земельный участок

66-ФЗ

з/у, 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 и хозяйственных строений и сооружений);

217-ФЗ

з/у, предназначенный для отдыха граждан и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур с правом размещения садовых домов, жилых домов, хозяйственных построек и гаражей

Дачный з/у = Садовый з/у

# Огородный земельный участок

66-ФЗ

З/у 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)

217-ФЗ

З/у, 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

# Территория ведения гражданами садоводства и огородничества

- - территория границы которой определяются в соответствии с утвержденной в отношении этой территории **документацией по планировке территории.**
  - При отсутствии утвержденной документации по планировке территории, определяющей границы территории садоводства и огородничества. Территория определяется:
    - В соответствии с проектом организации и застройки территории , утвержденным по ходатайству некоммерческой организации или иного документа на основании которого осуществлялось распределение садовых или огородных з/у-ков , если его нет:
    - в соответствии с границами з/у предоставленного до 20.04.1998 года (публикация 66-ФЗ в Собрании законодательства РФ )

## п. 26 статьи 54 217-ФЗ

- Территориальные зоны ведения дачного хозяйства/территории, предназначенные для ведения дачного хозяйства, в составе иных территориальных зон, установленные в составе утвержденных до дня вступления в силу 217-ФЗ правил землепользования и застройки, считаются соответственно территориальными зонами садоводства и территориями садоводства



# Виды документации по планировке территории ( статья 41 ГрК РФ)

- 1) проект планировки территории
- 2) проект межевания территории

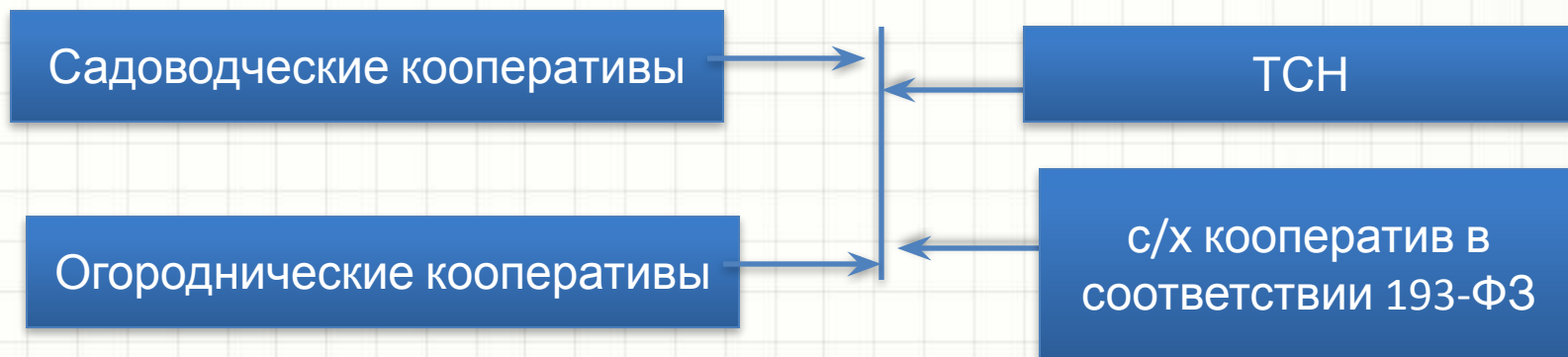
Статья 11.3 ЗК РФ ( с 1 января 2019 года)

- Исключительно в соответствии с утвержденным проектом межевания осуществляется образование земельных участков :
- Из земельного участка предоставленного садоводческому или огородническому некоммерческому товариществу

- собственники садовых з/у или огородных з/у, расположенных в границах территории садоводства или огородничества (ТВСО), вправе создать лишь одно садоводческое или огородническое некоммерческое товарищество для управления имуществом общего пользования, расположенным в границах данной территории садоводства или огородничества

## Переходные положения 217-ФЗ ( статья 54)

- Реорганизация НО не требуется
- Учредительные документы действуют в части не противоречащей 217-ФЗ, при отсутствии изменений в Устав , применяются нормы 217-ФЗ
- «Реорганизация» кооперативов



" для садоводства" = "для ведения садоводства" =  
дачный земельный участок" = "для ведения дачного  
хозяйства" = "для дачного строительства" =  
**«садовый земельный участок»**

"для огородничества" = "для ведения  
огородничества" = **огородный земельный  
участок"**

Здание "жилое", "жилое строение" = **жилой дом**

Здание/сооружение "нежилое", сезонного или  
вспомогательного использования, (не хоз постройк,  
не гаражи) = садовый дом

## НО для садоводства или дачного хозяйства:

- создана до 1.01.2019 года
- Соответствует жилищному законодательству ( в части создания ТСЖ)
- з/у в границах населенных пунктов
- На всех з/у размещены жилые дома
- Возможна смена разрешенного использования на вид предусматривающее индивидуальное жилищное строительство

**=товарищество собственников недвижимости  
(вид: товарищество собственников жилья)**

# Имущество общего пользования

- расположенные в границах ТВСО для собственных нужд **объекты капитального строительства и земельные участки общего назначения**, использование которых может осуществляться исключительно для удовлетворения потребностей граждан, ведущих садоводство и огородничество (проход, проезд, снабжение тепловой и электрической энергией, водой, газом, водоотведение, охрана, сбор твердых коммунальных отходов и иные потребности), а также **движимые вещи**, созданные (создаваемые) или приобретенные для деятельности садоводческого или огороднического некоммерческого товарищества (далее также - товарищество);

# З/у общего назначения

- земельные участки, являющиеся имуществом общего пользования, предусмотренные утвержденной документацией по планировке территории и предназначенные для общего использования правообладателями земельных участков, расположенных в границах ТВСО для собственных нужд, и (или) предназначенные для размещения другого имущества общего пользования

# Права на «общее»

- Имущество общего пользования, расположенное в границах ТВСО, может также принадлежать товариществу на праве собственности и ином праве, предусмотренном гражданским законодательством.
- Земельный участок общего назначения, находящийся в государственной или муниципальной собственности и расположенный в границах ТВСО, подлежит предоставлению в общую долевую собственность лиц, являющихся собственниками земельных участков, расположенных в границах ТВСО, пропорционально площади этих участков



## п. 24 статьи 54 217-ФЗ

- Изменение вида разрешенного использования отдельных садовых или огородных земельных участков, образованных из земельного участка, предоставленного созданному до дня вступления в силу настоящего Федерального закона садоводческому или огородническому некоммерческому объединению граждан (*за исключением случаев, если такое некоммерческое объединение ликвидировано или исключено из единого государственного реестра юридических лиц как недействующее*), **не допускается**

## п.32 статьи 54 217-ФЗ

Зарегистрированное до дня вступления в силу 217-ФЗ право собственности граждан на хозяйственные строения и сооружения, которые являются ОКС, строительство которых осуществлено на огородном земельном участке и которые не являются самовольными постройками, сохраняется.



# Продление «дачной амнистии»

- Федеральный закон РФ от 28 февраля 2018 года №36-ФЗ мораторий на получение разрешений на ввод в эксплуатацию объектов ИЖС до 1 марта 2020 года
- Письмо Минэкономразвития РФ №ОГ-Д23-2016 от 5 марта 2018 года

# Тема 2: Земельные отношения+ лесная амнистия

## Этап 2

«Отношения собственности» —  
противостояние и конфликт  
интересов

## Федеральный закон от 29.07.2017 № 280-ФЗ

*"О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в целях устранения противоречий в сведениях государственных реестров и установления принадлежности земельного участка к определенной категории земель»*

– Причины принятия:

- противоречие сведений лесного реестра и ЕГРН
- многочисленные пересечения лесных участков между собой и с другими ЗУ
- необходимость выведения лесных поселков, упраздненных военных городков из земель лесного фонда

# Основные положения 280-ФЗ

- Приоритет сведений ЕГРН над сведениями из ГЛР
- Образование населенных пунктов для вахтовых /лесных поселков и военных городков

# не применяется лесная амнистия

- 1) расположенные в ООПТ, территориях объектов культурного наследия) (даже при новом установлении;
- 2) **относящиеся к землям промышленности**, если на таких ЗУ нет объектов недвижимости, права на которые зарегистрированы;
- 3) **в составе земель с/х назначения**, оборот которых регулируется 101-ФЗ, при наличии у уполномоченного органа сведений о результатах земельного надзора, подтверждающих неиспользование или использование с нарушением законодательства

**Подлежит применению** , если в течение трех месяцев со дня выявления пересечения (реестровой ошибки) в Росреестр не поступило уведомление об обращении в суд уполномоченного органа (Росимущество, в дальнейшем Рослесхоз)

# Определение Конституционного Суда РФ от 21 сентября 2017 г. № 1793-О

280-ФЗ законодатель установил приоритет сведений о категории земельных участков, содержащихся в правоустанавливающих документах и ЕГРН, исключил возможность произвольного толкования статьи 7 Лесного кодекса РФ и, соответственно, *«изъятия земельных участков у граждан, которые приобрели их на законном основании и были указаны как собственники этих участков в ЕГРН, только по формальным основаниям их расположения в границах лесничеств и лесопарков в соответствии с данными государственного лесного реестра».*

в течение года с момента вступления в силу 280-ФЗ – вправе подать иск о признании права на объекты (*права а которые были прекращены ранее*)



## Письмо Минприроды и Минэкономразвития России от 18.09.2017 №ИВ-03-54/13151/26356- ВА/Д23и

Рабочие группы в субъектах РФ осуществляют:

- **выявление ЗУ**, которые в соответствии с данными ГЛР являются ЛУ, а в соответствии с данными ЕГРН относятся к иным категориям земель, а также ЗУ, границы которых пересекаются с границами ЛУ, лесничеств, лесопарков;
- **составление списка ЗУ**, в отношении которых необходимо устранение противоречий, **определение способа устранения**, оценка соблюдения законодательства при их предоставлении и целесообразности судебного оспаривания прав;
- **контроль реализации мероприятий** по устранению противоречий

## Информация Министерства экономического развития РФ от 26 января 2018 г.

- "Относительно применения отдельных положений Федерального закона от 13 июля 2015 г. N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" в связи с вступлением в силу Федерального закона от 29 июля 2017 г. N 280-ФЗ "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в целях устранения противоречий в сведениях государственных реестров и установления принадлежности земельного участка к определенной категории земель"

- с 11.08. 2017 г. при образовании земельного участка из земель, находящихся в неразграниченной государственности, схема расположения земельного участка на КПТ подлежит согласованию с уполномоченным региональным органом власти в области лесных отношений
- порядок устранения пересечения границ лесных участков и земельных участков
- До 1.01.2023 не требуется согласование местоположения частей границ з/у ЛПХ и ИЖС (+ з/у садоводства , огородничества, дачного хозяйства предоставленные до 8.08.2008), если такие части границ одновременно являются частями границ лесных участков и расположены в границах лесничеств или лесопарков.
- Но требует согласование частей границ ( не частей границ лесных участков)

# Постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 22 марта 2018 г. N Ф07-458/18 по делу N А13-9948/2016

- "Согласно положениям [статьи 4.7](#) N 201-ФЗ (введена N 280-ФЗ) "О введении в действие Лесного кодекса Российской Федерации" образование лесного участка, на котором расположен объект недвижимого имущества, права на который возникли до 1 января 2016 года, зарегистрированы в Едином государственном реестре недвижимости и использование (назначение) которого не связано с использованием лесов, осуществляется **в соответствии со схемой расположения земельного участка** или земельных участков на КПТ . При этом **подготовка проектной документации лесного участка не требуется**. Площадь такого лесного участка определяется в соответствии с правилами [пункта 7 статьи 3.5](#) Федерального закона от 25.10.2001 N 137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации".

## Согласование местоположения границ земельных участков (ч. 9 ст. 10 280-ФЗ)

До 01.01.2023 в связи с уточнением местоположения границ ЗУ садоводства, огородничества, дачного хозяйства, ЛПХ или ИЖС, не требуется согласования местоположения части границы такого ЗУ, которая находится в границах лесничества, лесопарка, если ( в совокупности:

1) ЗУ был предоставлен до 08.08.2008 или образован из ЗУ, предоставленного до 08.08.2008 объединению граждан (СНТ, ДНТ)..

2) смежным ЗУ является ЛУ.

*Обоснование отсутствия согласования приводится в заключении кадастрового инженера (письмо Минэкономразвития от 12.10.2017 №29059-ВА/Д23и)*

## Статья 60.2. 218-ФЗ

Особенности осуществления ГКУ и ГРП на земельные участки, сведения о которых содержатся в ГЛР

- 1. Если при осуществлении ГКУ в связи с уточнением границ земельного участка, права на который возникли до **01.01.2016** и до даты внесения в ЕГРН сведений о местоположении границ лесного участка, было выявлено пересечение границ такого ЗУ с границами лесного участка, лесничества, лесопарка, данное обстоятельство не является препятствием для осуществления ГКУ земельного участка.
- 2. Аналогичное правило для образуемого земельного участка, на **котором расположен объект недвижимости**, права на который возникли до 01.01.2016 и зарегистрированы в ЕГРН

## Статья 60.2. 218-ФЗ

- 3. В случаях, предусмотренных частями 1 и 2, орган регистрации прав вносит в ЕГРН изменения описания местоположения границ и площади лесного участка в целях приведения их в соответствие с описанием местоположения границ, содержащимся в межевом плане земельного участка.
- 4. Границы лесных участков изменяются в соответствии с границами земельного участка, содержащимися в сведениях ЕГРН, в случае выявления их пересечения, **права на который зарегистрированы до 01.01.2016**, если пересечение было выявлено органом регистрации прав при осуществлении регистрации прав, обнаружении реестровой ошибки, в том числе по заявлению правообладателя земельного участка.
- 6-8 Действуют ограничения по исправлению реестровой ошибки

## Статья 60.2. 218-ФЗ

9. по правилам 172-ФЗ ГЛР имеет приоритет перед ЕГРН по землям запаса

10. решение о необходимости устранения реестровой ошибки не направляется заинтересованным лицам и их согласие на ее устранение не требуется. Установлена обязанность органа регистрации прав направлять информацию в орган, уполномоченный на судебное оспаривание

11. Подлежит снятию с ГКУ лесной участок, с одновременной государственной регистрацией прекращения права (ограничения, обременения), *если в результате государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на иные земельные участки, указанные в частях 1 и 2 настоящей статьи, или устранения реестровой ошибки в отношении земельных участков, указанных в частях 4, 5 и 9 (пересечения, садоводство, огородничество, ЛПХ, ЖД, земли запаса) будет установлено, что лесной участок находится в пределах границ иных земельных участков или сведения о его площади совпадают со сведениями о площади иного земельного участка на 95 и более процентов.*



## Статья 60.2. 218-ФЗ

- Снятие с учета, прекращение права, осуществляются одновременно с государственным кадастровым учетом и (или) государственной регистрацией прав на иные земельные участки, или при устранении реестровой ошибки.

12. Одновременно с исправлением орган регистрации прав вносит в сведения ЕГРН изменение описания местоположения границ (частей границ) **соответствующих лесничеств, лесопарков** и уведомляет о внесенных изменениях государственный орган, уполномоченные в регулировании лесных отношений, а также органы государственной власти или органы местного самоуправления, уполномоченные на утверждение ПЗЗ, в порядке МИВ.

18. **не влечет изменения границ** особо охраняемых природных территорий, территорий объектов культурного наследия, зон с особыми условиями использования территории.

Приказ Федерального агентства лесного хозяйства от 1  
февраля 2018 г. N 41

"Об организации работы по защите имущественных прав и  
законных интересов Российской Федерации в области  
лесных отношений в судебном порядке "

- ЦА и ТО Рослесхоза осуществляют проверку законности возникновения прав на земельные участки и оценку перспектив судебной защиты имущественных прав и законных интересов РФ в области лесных отношений в соответствии с Указаниями для региональных межведомственных групп, созданных в целях решений вопросов, связанных с приведением в соответствие сведений Единого государственного реестра недвижимости и государственного лесного реестра, направленного совместным письмом Минэкономразвития России и Рослесхоза от 18 сентября 2017 г. N ИВ-03-54/13151/26356-ВА/Д23и (далее - Указания).

## Тема 3: 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»

Федеральный закон от 29 декабря 2017 г. N 447-ФЗ "О внесении изменений в статьи 1 и 14.1 Федерального закона "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения"

- порядок проведения общего собрания участников долевой собственности

Инициаторы:

- участник долевой собственности (УДС)
- лица , использующие земельный участок
- ОМС

# Извещение о собрании

- УДС извещаются ОМС поселения или городского округа по месту расположения земельного участка, о проведении общего собрания:
- - в СМИ, определенных субъектом Российской Федерации,
- - на официальном сайте соответствующего органа местного самоуправления в сети "Интернет" (при его наличии)
- - на информационных щитах, расположенных на территории муниципального образования по месту расположения земельного участка,
- срок оповещения: не позднее чем за 40 до дня проведения общего собрания, а в случае проведения повторного общего собрания - не позднее чем за 30 до дня его проведения.
- О проведении общего собрания по предложению УДС или пользователей, ОМС поселения или городского округа по месту расположения земельного участка, находящегося в общей долевой собственности, уведомляется в письменной форме.

# Стабильность оборота

- **Общее собрание вправе:**
- принимать решения только по вопросам, которые включены в повестку дня общего собрания
- Не чаще 1 раза в три месяца рассматривать вопросы:
  - об условиях договора аренды земельного участка, находящегося в долевой собственности;
  - об условиях установления частного сервитута в отношении земельного участка, находящегося в долевой собственности
  - о заключении соглашения об изъятии недвижимого имущества для государственных или муниципальных нужд

# Признаки легитимности

- **Первоочередное** -в случае присутствия на нем участников долевой собственности, составляющих не менее чем 50%.их общего числа.
- **Повторное** ( с той же повесткой) – 30% ( или в случае возможности сопоставления долей в праве общей собственности) более чем 50% долей в праве долевой собственности
  - **Срок повторного не позднее 2 месяцев с момента первоначального**

Федеральный закон от 27 июня 2018 г. N 164-ФЗ "О внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ в части приведения к единообразию терминологии, касающейся коренных малочисленных народов РФ" с 8 июля 2018 года

~~"хозяйствование"~~ и ~~"традиционное хозяйствование"~~ = "хозяйственная деятельность" и "традиционная хозяйственная деятельность"

~~"традиционного природопользования"~~, ~~"компактного проживания"~~ = "места традиционного проживания и традиционной хозяйственной деятельности малочисленных народов, ведущих традиционный образ жизни и традиционную хозяйственную деятельность"

# Судебная практика по 101-ФЗ

- Обзор Судебной практики ВС РФ №5(2017) (утв. Президиумом ВС РФ 27 декабря 2017 года)
- Обзор судебной практики Верховного Суда РФ N 3 (2017) (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 12 июля 2017 г.)
- Определение СК по экономическим спорам Верховного Суда РФ от 25 октября 2017 г. N 308-КГ17-7961
- Обзор практики разрешения судами споров, связанных с защитой иностранных инвесторов (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 12 июля 2017 г.)



# Обзор Судебной практики ВС РФ №5(2017) (утв. Президиумом ВС РФ 27 декабря 2017 года)

- При применении положений [п. 5.1](#) [ст. 10](#) Федерального закона от 24 июля 2002 г. N 101-ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения"
- **учитывается фактическое использование сельскохозяйственной организацией или крестьянским (фермерским) хозяйством земельного участка.**

## Определение СК по экономическим спорам Верховного Суда РФ от 25 октября 2017 г. N 308-КГ17-7961

- **Согласно п.5.1 ст. 10 Закона N 101-ФЗ** земельный участок, выделенный в счет земельных долей, находящихся в муниципальной собственности, в порядке, установленном 101-ФЗ, передается использующим такой земельный участок сельскохозяйственной организации или крестьянскому (фермерскому) хозяйству в собственность или аренду без проведения торгов в случае, если с/х организация или КФХ обратились в ОМС с заявлением о заключении договора купли-продажи или договора аренды такого земельного участка в течение шести месяцев с момента государственной регистрации права муниципальной собственности на такой земельный участок. При этом цена такого земельного участка устанавливается в размере не более 15% его кадастровой стоимости, а арендная плата - в размере 0,3% его кадастровой стоимости.

К основаниям и доказательствам использования земельного участка могут быть отнесены:

- договоры аренды или безвозмездного пользования,
- иные договоры, заключенные в отношении земельного участка, находящегося в общей долевой собственности в соответствии с действовавшим на момент их заключения законодательством;

в случае если указанные субъекты использовали истребуемый участок без оформления правоотношений:

- любые относимые и допустимые доказательства, подтверждающие использование земельного участка в сельскохозяйственных целях (например, сведения о расходах по обработке земельного участка и внесении удобрений, проведении посевных работ и уборке урожая и другие)

# Пункт 25 ОСП ВС РФ №5

- Отказ регистрирующего органа в регистрации перехода права собственности на земельный участок на основании положений [п. 5.1 ст. 10](#) Закона N 101-ФЗ является правоммерным при отсутствии доказательств наличия у приобретателя **статуса сельскохозяйственной организации (п.1 ст.177 127-ФЗ ) и фактического использования им земельного участка.**

# Обзор судебной практики ВС РФ N 3 (2017) (утв. Президиумом ВС РФ 12 июля 2017 г.)

При наличии согласия всех участников долевой собственности земельного участка сельскохозяйственного назначения на передачу его в аренду выдел собственником земельной доли, обремененной правом аренды, не может осуществляться без согласия арендатора

право на выдел земельного участка без согласия арендатора предоставлено лишь тому участнику долевой собственности, который на общем собрании участников долевой собственности голосовал против предоставления земельного участка в аренду

**Основание - Пункт 5 статьи 11.2 ЗК РФ**

Обзор практики разрешения судами споров,  
связанных с защитой иностранных инвесторов  
(утв. Президиумом ВС РФ 12 июля 2017 г.

[Федеральный закон](#) "Об обороте земель  
сельскохозяйственного назначения"  
допускает возможность владения  
**иностранном инвестором** земельным  
участком из земель сельскохозяйственного  
назначения **только на праве аренды.**

# Тема 4 : Виды разрешенного использования земельных участков

ЗК РФ ↔ ГрК РФ

Ст.37 ГрК РФ Разрешенное использование земельных участков и объектов капитального строительства может быть следующих видов:

- 1) Основные - обязательно;
- 2) Условно разрешенные ;
- 3) Вспомогательные виды, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным и условно разрешенным видам и осуществляемые совместно с ними

# Ст.7 ЗК РФ

- Виды разрешенного использования земельных участков определяются в соответствии с классификатором, утвержденным федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере земельных отношений.



# № 496293-7 (на октябрь 2018 года)

- "О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и некоторые законодательные акты Российской Федерации (в целях совершенствования определения видов разрешенного использования земельных участков)"

*дополнить Земельный кодекс главой, предусматривающей регулирование на системной и комплексной основе вопросов, связанных с установлением, определением и изменением видов разрешенного использования земельных участков.*

- возможность строительства жилого дома на земельном участке, предоставленном КФХ (с ограничениями).
- особенности перевода земельных участков, образуемых для размещения линейных объектов, при наличии проекта межевания территории.
- предусматривается определение документацией по планировке территории видов разрешенного использования земельных участков, предназначенных для использования в качестве территорий (земель) общего пользования

- Право выбора вида разрешенного использования: собственники, Гос. /Мун. Учреждения, ГУП, МУП , арендаторы- собственники объектов недвижимости ( при наличии исключительного права на выкуп) .
- Основание прекращения прав на землю – изменение градостроительного регламента и использование опасно для жизни здоровья, окружающей среду , объектов культурного наследия
- Изменения в сроках аренды для ИЖС , заключенных до 1.03.2015 – до предельного срока -20 лет.

## О равнозначных понятиях в ПЗЗ

письмо Минэкономразвития России от 20 апреля 2017 г. N

**Д23и-2207**

Учитывая перечисленные в п. 5 ч. 2 статьи 12 Закона N 93-ФЗ виды разрешенного использования земельных участков считаем целесообразным при применении данных положений указанного федерального закона:

- 1) считать равнозначными виды разрешенного использования *"для ведения садоводства", "садоводство", "садовый земельный участок"* и т.п.;
- 2) считать равнозначными ВРИ *"для ведения дачного хозяйства", "для дачного строительства", "дачный земельный участок"* и т.п.;
- 3) считать равнозначными ВРИ *"для ведения огородничества", "огород", "огородный земельный участок"* и т.п.;
- 4) считать равнозначными ВРИ *"для индивидуального жилищного строительства", "для строительства жилого дома", "для индивидуальной жилой застройки"* и т.п.;
- 5) считать равнозначными ВРИ *"для ведения личного подсобного хозяйства", "подсобное хозяйство"* и т.п.;
- 6) считать равнозначными ВРИ *"для индивидуального гаражного строительства", "для строительства гаража"* и т.п.

# Федеральный закон от 03.07.2016 № 373-ФЗ

**Ст 38. ПЗЗ:** Применительно к каждой территориальной зоне устанавливаются виды разрешенного использования ЗУ и ОКС и

пункт 2.1 : **Установление основных видов** разрешенного использования ЗУ и ОКС является **обязательным** применительно к каждой территориальной зоне, в отношении которой устанавливается градостроительный регламент.

**Ст.38 Предельные параметры размеры ЗУ и предельные параметры разрешенного строительства ОКС :**

В случае, если в градостроительном регламенте применительно к определенной территориальной зоне **не устанавливаются предельные** размеры земельных участков, в том числе их площадь, **или предельные параметры** разрешенного строительства **непосредственно в градостроительном регламенте** применительно к этой территориальной зоне **указывается, что такие** предельные размеры ЗУ, предельные параметры разрешенного строительства , реконструкции ОКС **не подлежат установлению.**

# Градостроительный план з/у

- Документ информационного типа
- Основан на документах:
  - территориального планирования
  - градостроительного зонирования
  - нормативах градостроительного проектирования
  - документации по планировке территории
  - Сведения:
    - ЕГРН (ГКН)
    - ФГИСТП
    - ИСОГД
    - Тех условия подключения/присоединения

# Содержание градостроительного плана

- реквизиты проекта планировки/проекта межевания
- границы/ кадастровый номер
- о границах зоны планируемого размещения ОКС в соответствии с ППТ
- о min отступах от границ ЗУ
- о видах разрешенного использования (*основных, условно разрешенных, вспомогательных*)
- о предельных размерах разрешенного строительства
- об ограничениях использования земельного участка, в том числе если земельный участок полностью или частично расположен в границах зон с особыми условиями использования территорий;
- о границах зон с особыми условиями использования территорий, если земельный участок полностью или частично расположен в границах таких зон;
- о границах зон действия публичных сервитутов;
- о номере и (или) наименовании элемента планировочной структуры, в границах которого расположен земельный участок;
- о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства, а также о расположенных в границах земельного участка сетях инженерно-технического обеспечения;
- о наличии или отсутствии в границах земельного участка объектов культурного наследия, о границах территорий таких объектов;
- о технических условиях подключения (технологического присоединения) к сетям инженерно-технического обеспечения, определенных с учетом программ комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры поселения, городского округа;
- о реквизитах НПА субъекта Российской Федерации, МПА, устанавливающих требования к благоустройству территории;
- о красных линиях.

# Статья 51 ГрК РФ ( редакция с 1.01.2017) 373-ФЗ

- Уточнено понятие и значения разрешения на строительство
- ограничения срока действия градостроительного плана ( на момент обращения за разрешением на строительство) – 3 года
- Требования к строительству ( в том числе ИЖС) в границах территории исторического поселения. Описание внешнего облика объекта ИЖС
- Дата применения требований к проектной документации – на момент выдачи разрешения на строительство
- Особенности регулирования вопросов выдачи разрешения на строительство:
  - Для приаэродромных территорий
  - зон историко-культурного значения
  - Объектов федерального значения



## Статья 55 ГрК РФ ( с 1.01.2017 ) 373-ФЗ

- Уточнена дата (дата градостроительного плана) требований к строительству при контроле соответствия построенного объекта проектной документации
- Описание местоположения границ охранной зоны ( для объектов эксплуатация которых требует установление охранных зон), координаты характерных точек.  
Разрешение на ввод =разрешению установления охранных зон.
- П.5 основание для отказа-несоответствие объекта разрешенному использованию земельного участка ( на дату выдачи град. плана)
- Особенности ввода объекта в границах исторических поселений,

Проект федерального закона N 466070-7 "О внесении изменений в статью 52 части первой и часть вторую Налогового кодекса Российской Федерации"

слова "вида разрешенного использования земельного участка, его перевода из одной категории земель в другую и (или) изменения площади" заменить словами "качественных и (или) количественных характеристик";

# Постановление Верховного Суда РФ от 21 февраля 2018 г. N 41-АД18-5

- **Установка сотовой вышки не требует обязательного изменения вида разрешенного использования земли**
- железобетонная опора с размещенным на ней оборудованием не является объектом капитального строительства



# Определение СК по административным делам Верховного Суда РФ от 19 апреля 2017 г. N 11-КГ17-3

- на садовом земельном участке разрешено возведение жилого строения, хозяйственных строений и сооружений с соблюдением всех установленных требований.
- в соответствии с [абзацами вторым](#) в соответствии с абзацами вторым, [третьим пункта 2 статьи 7](#) Земельного кодекса Российской Федерации любой вид разрешённого использования из предусмотренных зонированием территории видов выбирается самостоятельно, без дополнительных разрешений и процедур согласования
- Виды разрешённого использования земельных участков определяются в соответствии с [классификатором](#), утверждённым федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере земельных отношений.

# Тема 6 : Судебная практика

Пункт 26 Обзор Судебной практики ВС РФ №5(2017) (утв. Президиумом ВС РФ 27 декабря 2017 года)

[Федеральный закон](#) от 8 ноября 2007 г. N 257-ФЗ "Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в РФ и о внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ" не определяет специальных оснований для установления сервитута на земельные участки, расположенные в границах полосы отвода автомобильных дорог. Такие основания закреплены гражданским законодательством.

Обзор судебной практики по делам, связанным с оспариванием отказа в осуществлении кадастрового учета (утв. Президиумом ВС РФ 30 ноября 2016 г.)

- **Действующее законодательство не предусматривает осуществления кадастрового учета объекта, не являющегося объектом недвижимости**
- Асфальтобетонное покрытие, не отвечающее признакам самостоятельного сооружения, не подлежит кадастровому учету в соответствии с [Законом](#) о кадастре (Определение Верховного Суда РФ от 20 декабря 2017 г. N 302-КГ17-18457)

## Пункт 14 ОСП от 30 ноября 2016 года

- **Не допускается кадастровый учет доли, выделенной в натуре из земельного участка, сформированного для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома и принадлежащего на праве общей долевой собственности собственникам помещений в данном доме.**
- В силу положений [подпункта 1 части 4 статьи 37](#) ЖК РФ собственник помещений в многоквартирном доме не вправе осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

-

## Обзор судебной практики ВС РФ N 2 (2018) (утв. Президиумом ВС РФ 4 июля 2018 г.)

- Отсутствие в государственном кадастре недвижимости сведений о части передаваемого в аренду объекта недвижимости не является препятствием для осуществления государственной регистрации договора аренды части вещи, если имеется подписанный сторонами документ, содержащий графическое и/или текстуальное описание той части, пользование которой будет осуществляться арендатором (в том числе с учетом данных, содержащихся в кадастровом паспорте соответствующей недвижимости), и из этого описания следует, что предмет договора аренды согласован сторонами.



**Седьмой Арбитражный апелляционный суд Постановление от 17 марта 2017 г. по делу N А45-17873/2016**

**При строительстве жилых домов (основном ВРИ) допускается строить сопутствующие объекты социального-бытового назначения. При этом наличие таких объектов не меняет основного вида разрешенного использования земельного участка, учитывая его основную цель - строительство жилого дома**

Определение СК по гражданским делам Верховного Суда РФ от 9 сентября 2014 г. N 78-КГ14-19

- **Изменение вида разрешённого использования земельного участка, находящегося в собственности юридического лица, невозможно без волеизъявления его собственника.**

-

# A51-30819/2016 ( ст 11.3 ЗК РФ)

- - поскольку в граница квартала ... **иные многоквартирные жилые дома не расположены**, то отсутствуют основания считать, что испрашиваемый земельный участок расположен в границах элемента планировочной структуры, застроенного многоквартирными домами.
- земельные участки в границах данного элемента планировочной структуры могут быть образованы как в соответствии с утвержденным проектом межевания территории, так и путем разработки и утверждения схемы расположения земельного участка.

– на 31.07.2018 на 09:50



**24 июля**

***С ПРАЗДНИКОМ***