

Статья 3. Основные понятия, используемые в настоящем Федеральном законе

Для целей настоящего Федерального закона используются следующие основные понятия:

1.) **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;

Определение повторяет то, что было в ФЗ-66 от 15.04.98 г., конкретизируя цели разрешённого использования. В новом варианте добавлено право возведения на садовом участке жилых домов и, следовательно, возможность реализации права регистрации по месту постоянного жительства в жилом доме, построенном на садовом земельном участке.

Правило: Жилой дом, гараж, др. хозяйственные постройки, дорожки с твёрдым покрытием должны занимать не более 30% садового земельного участка стандартного размера 6 -12 соток (СП 53.13330.2011, пункт 6.11).

2.) **садовый дом** - здание сезонного использования, предназначенное для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их временным пребыванием в таком здании;

Следует обратить внимание на новое понятие, к-е введено законом, «**садовый дом**». В законодательстве такого понятия нет. Определить нормы, к-е должны регулировать данный термин и разработать правила отнесения домов к садовым, поручено правительству РФ. Сложность представляет из себя странное выражение «для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанное с временным пребыванием в здании». Что значит временное? Есть жилые здания (ст. 16 ЖК) и есть нежилые. Нежилыми являются все здания, к-е не предназначены для постоянного проживания. Если человек неделю, месяц, сезон живёт в садовом доме, то такой дом должен быть жилым. И это логично. Возможно, всё разрешится, если правительство определит садовым домом такое здание, к-е не может быть жилым по причине отсутствия полноценного отопления и утепления стен для условий зимы, но позволяет проживать в нём временно.

3.) **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;
4.) **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;

Необходимо дополнить статью закона пониманием того, что если земельный участок имеет вид разрешённого использования «для огородничества», то на таком участке нельзя возводить капитальные строения. Т.е., те строения, к-е имеют капитальный фундамент: кирпичный, бетонный и т.п. При возведении таких строений они будут признаны самовольными постройками и подлежат сносу за счёт собственника.

5.) **имущество общего пользования** - расположенные в границах территории ведения гражданами садоводства или огородничества 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 твёрдых коммунальных отходов и иные потребности), а также движимые вещи, созданные (создаваемые) или приобретённые для деятельности садоводческого или огороднического некоммерческого товарищества (далее также - товарищество);

Следует обратить внимание на факт того, что ИОП в понимании закона и в данной формулировке принадлежит исключительно гражданам, т.к. в статье идёт речь о гражданах и их нуждах. Это имущество служит для удовлетворения личных потребностей граждан, а не членов организации. В норме нет указания на то, что в организации, создаваемой гражданами для садоводства, может быть недвижимое имущество, к-м могут пользоваться граждане. Из определения ИОП также следует вывод о том, что организация, к-ю создают садоводы

согласно нормам данного закона, не занимается обеспечением поставок энерго- и др. ресурсов, сбором и вывозом мусора, а также удовлетворением потребностей граждан посредством имущества, к-е не принадлежит такой организации.

Необходимо добавить то, что само по себе ИОП является средством (инструментом), с помощью или посредством к-го граждане получают для использования в своих личных целях электроэнергию, воду, газ, др. коммунальные ресурсы, а также осуществляют сбор и вывоз ТКО. Инструментом пользуются граждане или ресурсоснабжающие организации (зависит от зарегистрированного права собственности на линейные или нелинейные объекты недвижимости), а поставку коммунальных ресурсов осуществляют соответствующие лицензированные организации на основании заключённых между организациями и гражданами индивидуальных публичных договоров. СНТ правом заключения публичных договоров не обладает. Поставка коммунальных ресурсов в перечисленные виды деятельности СНТ законом также не включена. Оказание коммунальных услуг входит в число лицензируемых видов, является основным видом экономической деятельности для коммерческих организаций. СНТ коммерческой организацией не является.

6.) **земельные участки 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 территории ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд, и (или) предназначенные для размещения другого имущества общего пользования;

Необходимо обратить внимание на некоторые факты, когда девелоперы покупают земельный участок с видом разрешённого использования «для садоводства» или «огородничества», затем делят участок на мелкие участки по 6 соток и продают гражданам. В данной мошеннической схеме упускаются главные моменты: никем не утверждается планировка территории, не меняется вид разрешённого использования земли, предназначенной для общего пользования, с «садоводства» на «землю общего пользования» или «землю общего назначения». Не сделав главного: межевания и смены видов разрешённого использования земли, девелоперы исчезают, оставив в наследство гражданам нарушения норм Земельного кодекса (ФЗ-136 от 25.10.2001 г.)

Заметим и то, что речь в пункте идёт о размещении на земельных участках общего назначения ИОП. На первый взгляд ничего не сказано. А на самом деле сказано то, что на земельных участках общего назначения может располагаться ИОП правообладателей индивидуальных садовых участков. При этом про имущество организации ничего не сказано. Иначе можно сказать так: в организации типа СНТ, как вид товарищества собственников недвижимости, нет имущества общего пользования организации. Но, согласно норме может быть обособленное имущество юридического лица (ч. 1 ст. 48 "Понятие юридического лица" ГК). Такое имущество по определению ГК не может быть имуществом общего пользования в пользовании неопределённого круга лиц.

7.) **взносы** - денежные средства, вносимые гражданами, обладающими правом участия в товариществе в соответствии с настоящим Федеральным законом (далее - члены товарищества), на расчётный счёт товарищества на цели и в порядке, которые определены настоящим Федеральным законом и уставом товарищества;

Следует обратить внимание на новеллу данного закона. С момента вступления закона в силу (01.01.2019 г.) сдача членских взносов возможна исключительно на расчётный счёт организации (товарищества). Норма императивна и не допускает иного толкования. Следовательно, деятельность кассиров в СНТ заканчивается 31.12.2018 г. Сделано это с целью исключить из финансово-хозяйственной деятельности юридического лица чёрный нал с одной стороны, открыть прозрачный учёт и контроль всех денежных поступлений и затрат организации с другой стороны посредством обращения к счетам организации в банк. Безусловно, это несколько увеличит расходы организации на обслуживание счетов организации, но для средних и больших СНТ проблемой это не станет. Для малых СНТ законом предусмотрен другой выход: через реализацию права граждан хозяйствовать на своих индивидуальных участках без образования юридического лица (ст. 6 "Ведение садоводства или огородничества на садовых или огородных земельных участках без создания товарищества").

Обратить внимание следует также и на то, что сдаваемые в организацию (СНТ, ОНТ) взносы идут исключительно на цели, определённые уставом и настоящим законом. На другие цели взносы сдаваться не должны (ст. 14 "Взносы членов товарищества").

8.) территория ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд (далее - **территория садоводства** или огородничества) - территория, границы которой определяются в соответствии с утверждённой в отношении этой территории документацией по планировке территории.

Подробно о том, что такое документация по планировке территории, в т.ч. для ведения садоводства (огородничества), можно прочитать в Главе 5 «Планировка территории» Градостроительного кодекса (ФЗ-190 от 29.12.2004 г.) Информацию о целях, основных документах, принципах, условиях разработки документации по планировке территории в сокращённом варианте можно прочитать, пройдя по ссылке на дополнительную страницу.

Утверждать о факте наличия документации по планировке территории конкретного садоводства можно, как минимум, если вы видите на публичной кадастровой карте все индивидуальные садовые земельные участки и участки земли общего назначения с границами, присвоенными кадастровыми номерами и др. информацией. Белые пятна на территории садоводства говорят о том, что документация отсутствует или информации о ней нет в Росреестре и ЕГРН.