

## **Новый закон для садоводов и огородников: в аспекте государственного земельного надзора**

С 1 января 2019 года вступил в силу Федеральный закон от 29 июля 2017 года № 217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации». Новый закон вносит ряд значительных изменений и нововведений. Отдел государственного земельного надзора, геодезии и картографии Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Рязанской области обращает внимание на следующее:

В соответствии со статьей 4 Федерального закона от 29 июля 2017 года № 217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» устанавливается:

1. 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.

2. Собственники садовых земельных участков или огородных земельных участков, расположенных в границах территории садоводства или огородничества, вправе создать лишь одно садоводческое или огородническое некоммерческое товарищество для управления имуществом общего пользования, расположенным в границах данной территории садоводства или огородничества.

3. Садоводческое или огородническое некоммерческое товарищество является видом товарищества собственников недвижимости.

Тем самым новый закон предусматривает лишь две организационно-правовые формы — садоводческое некоммерческое товарищество и огородническое некоммерческое товарищество.

В соответствии с п.1 ст. 3 Федерального закона от 29 июля 2017 года № 217-ФЗ 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.

Пункт 4 ст. 3 Федерального закона от 29 июля 2017 года № 217-ФЗ дает определение 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.

Административный орган отмечает, что в рамках использования земельного участка в соответствии с видом разрешенного использования на садовом земельном участке можно возводить следующие строения: садовый дом – здание, для сезонного (временного) использования, жилой дом, хозяйственные постройки (сарай, бани, теплицы, навесы и др.), гаражи.

На огородных земельных участках можно возводить хозяйственные постройки, предназначенных для хранения инвентаря и урожая. Строить дома на огородных земельных участках нельзя.

Изменен формат взаимоотношений с садоводами и огородниками, не вступившими в товарищество. Ранее эти взаимоотношения были исключительно договорными. Договоры заключались на разных условиях либо не заключались вообще, что впоследствии нередко приводило к судебным спорам. Сейчас предусматривается фиксированная плата для граждан, ведущих хозяйство без участия в товариществе, которая рассчитывается по правилам членских взносов. Теперь четко определена обязанность вносить плату. Указанные лица получили и новые права: они могут по ряду вопросов участвовать в общих собраниях и обжаловать решения собраний.

Федеральный закон от 29 июля 2017 года № 217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» также предусматривает права и обязанности членов товарищества. Следует отметить среди обязанностей, которые должны исполнять члены товарищества теперь значатся решения не только общего собрания, но и решения, принятые председателем товарищества и правлением товарищества.

Отдел государственного земельного надзора, геодезии и картографии Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Рязанской области также напоминает об общих обязанностях предусмотренных ст. 42 Земельного кодекса Российской Федерации:

Собственники земельных участков и лица, не являющиеся собственниками земельных участков, обязаны:

использовать земельные участки в соответствии с их целевым назначением способами, которые не должны наносить вред окружающей среде, в том числе земле как природному объекту;

сохранять межевые, геодезические и другие специальные знаки, установленные на земельных участках в соответствии с законодательством;

осуществлять мероприятия по охране земель, лесов, водных объектов и других природных ресурсов, в том числе меры пожарной безопасности;

своевременно приступать к использованию земельных участков в случаях, если сроки освоения земельных участков предусмотрены договорами;

своевременно производить платежи за землю;

соблюдать при использовании земельных участков требования градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов, осуществлять на земельных участках строительство, реконструкцию зданий, сооружений в соответствии с требованиями законодательства о градостроительной деятельности;

не допускать загрязнение, истощение, деградацию, порчу, уничтожение земель и почв и иное негативное воздействие на земли и почвы;

не препятствовать организации - собственнику объекта системы газоснабжения, нефтепровода или нефтепродуктопровода либо уполномоченной

ею организации в выполнении ими работ по обслуживанию и ремонту расположенных на земельных участках и (или) под поверхностью земельных участков объектов системы газоснабжения, нефтепроводов и нефтепродуктопроводов, аммиакопроводов, по предупреждению чрезвычайных ситуаций, по ликвидации последствий возникших на них аварий, катастроф;

выполнять иные требования, предусмотренные настоящим Кодексом, федеральными законами.