

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,  
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ**

**ПИСЬМО  
от 07.10.2019 № 14-09827-ГЕ/19**

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии направляет для сведения и возможного учета в работе копию письма Департамента недвижимости Минэкономразвития России от 08.08.2019 № Д23и-26935 по вопросам, касающимся осуществления государственной регистрации права на земельный участок, являющийся имуществом общего пользования в садоводческом или огородническом некоммерческом товариществе, и государственного кадастрового учета в связи с изменением основных характеристик такого земельного участка.

Заместитель руководителя  
Г.Ю. Елизарова

**МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

**ПИСЬМО  
от 08.08.2019 № Д23и-26935**

Департамент недвижимости Минэкономразвития России рассмотрел Ваше обращение по вопросу применения положений части 16 статьи 54 Федерального закона от 29 июля 2017 г. № 217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее - Закон № 217-ФЗ) и в рамках установленной компетенции сообщает.

Согласно пункту 12.4 Типового регламента внутренней организации федеральных органов исполнительной власти, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 28 июля 2005 г. № 452, разъяснение законодательства Российской Федерации, практики его применения, а также толкование норм, терминов и понятий осуществляются в случаях, если на них возложена соответствующая обязанность.

В соответствии с Положением о Министерстве экономического развития Российской Федерации, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 5 июня 2008 г. № 437, Минэкономразвития России не

наделено полномочиями по разъяснению законодательства Российской Федерации в данной части.

Вместе с тем полагаем возможным отметить следующее.

Согласно представленной на рассмотрение Департамента недвижимости копии постановления главы Администрации земли общего пользования СНТ были переданы в коллективную совместную собственность граждан - членов данного садоводческого товарищества.

При этом следует отметить, что положения статей 8 и 66 Земельного кодекса РСФСР (от 25 апреля 1991 года), предусматривавшие возможность предоставления земель общего пользования садоводческих товариществ в коллективную совместную собственность граждан, были признаны недействующими на основании Указа Президента Российской Федерации от 24 декабря 1993 г. № 2287 «О приведении земельного законодательства Российской Федерации в соответствие с Конституцией Российской Федерации». Аналогично в связи с данным Указом Президента Российской Федерации был признан недействующим Закон РСФСР «О земельной реформе», также предусматривавший предоставление земельных участков в садоводческих товариществах в коллективную собственность граждан.

В этой связи указанное постановление не в полной мере соответствует законодательству, которое действовало на момент его издания.

В соответствии с пунктом 2.1 статьи 123.13 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - Гражданский кодекс) имущество общего пользования в садоводческом или огородническом некоммерческом товариществе принадлежит на праве общей долевой собственности лицам, являющимся собственниками земельных участков, расположенных в границах территории ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд, если иное не предусмотрено законом.

Частью 16 статьи 54 Закона № 217-ФЗ установлено, что право коллективной совместной собственности граждан на земельные участки общего назначения садоводческого или огороднического некоммерческого товарищества признается правом общей долевой собственности лиц, являющихся собственниками земельных участков, расположенных в границах территории ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд (далее - территория ведения садоводства или огородничества), пропорционально площади этих участков.

Таким образом, в указанном случае право общей долевой собственности признается в силу закона, в связи с чем получение какого-либо согласия от указанных лиц не требуется. Кроме того, следует учитывать, что часть 3 статьи 25 Закона № 217-ФЗ, на которую Вы ссылаетесь в обращении, регулирует вопросы передачи в общую долевую собственность граждан имущества общего пользования, находящегося в собственности товарищества. Однако в данном случае земельный участок общего назначения на праве собственности товариществу как юридическому лицу не принадлежит.

Так, положения части 16 статьи 54 Закона № 217-ФЗ предусматривают возникновение права общей долевой собственности именно у граждан,

являющихся собственниками садовых или огородных земельных участков. Однако при этом из приложенного уведомления о приостановлении государственной регистрации права следует, что СНТ обратилось с заявлением о государственной регистрации права собственности товарищества на земельный участок общего назначения, что Законом № 217-ФЗ не предусматривается.

По вопросу о порядке осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на такой земельный участок сообщаем, что соответствующий порядок установлен статьей 29 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее - Закон № 218-ФЗ).

Вместе с этим в части особенностей оформления права общей долевой собственности на земельный участок общего назначения садоводческого или огороднического некоммерческого товарищества, находящийся в коллективной совместной собственности граждан, сообщаем.

Учитывая положения пункта 4 части 3 статьи 15 Закона № 218-ФЗ, в орган регистрации прав с заявлением о государственной регистрации своей доли в праве общей долевой собственности на земельный участок общего назначения вправе обратиться собственник садового или огородного земельного участка, право которого возникло в силу положений части 16 статьи 54 Закона № 217-ФЗ, или его представитель при наличии у него нотариально удостоверенной доверенности. При этом к заявлению прилагаются документы, предусмотренные Законом № 218-ФЗ (в том числе документ, подтверждающий возникновение права общей долевой собственности на земельный участок общего назначения, а также документ, содержащий сведения о размере долей).

При этом наличие права участника долевой собственности на земельный участок общего назначения, принимая во внимание условия возникновения права общей долевой собственности, установленные частью 16 статьи 54 Закона № 217-ФЗ, может быть подтверждено документом о праве собственности на садовый или огородный земельный участок, расположенный в границах территории садоводства или огородничества.

В части определения размера долей в праве общей долевой собственности на имущество общего пользования товарищества необходимо отметить следующее.

В соответствии с положениями статей 16 и 17 Закона № 217-ФЗ высшим органом управления товарищества является общее собрание членов товарищества, представляющее интересы членов товарищества и к компетенции которого отнесены все наиболее важные вопросы, прежде всего имущественного и финансового характера, включая вопросы создания и использования имущества общего пользования.

При этом граждане, осуществляющие ведение садоводства или огородничества на земельных участках, расположенных в границах территории ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд, вправе принимать участие в общем собрании членов товарищества и голосовать по вопросам, определенным частью 6 статьи 5 Закона № 217-ФЗ, в том числе по вопросам о создании (строительстве, реконструкции) или приобретении

имущества общего пользования, в том числе земельных участков общего назначения, и о порядке его использования.

В связи с изложенным полагаем, что размер доли в праве общей долевой собственности на земельный участок общего назначения может быть определен общим собранием членов товарищества с учетом требований, предусмотренных частью 16 статьи 54 Закона № 217-ФЗ.

В целях государственного кадастрового учета в связи с изменением основных сведений об объекте недвижимости (земельном участке общего назначения) в орган регистрации прав представляется одно заявление, подписанное всеми участниками общей долевой собственности либо их представителем, при наличии у него нотариально удостоверенной доверенности (пункт 4 части 2, часть 4 статьи 15 Закона № 218-ФЗ), а также иные документы, предусмотренные Законом № 218-ФЗ (в том числе межевой план).

Директор  
Департамента недвижимости  
А.И. Бутовецкий