

Секция «Актуальные проблемы и тенденции правового регулирования в сфере государственного и муниципального управления»

Проблемы государственной регистрации права на строения и сооружения в садово-огороднических обществах и проблемы управления данными территориями

Научный руководитель – Черезова Наталья Викторовна

Решетникова Мария Александровна

Студент (бакалавр)

Тюменский индустриальный университет, Тюмень, Россия

E-mail: m.reshetnikowa2010@yandex.ru

Многофункциональность земли как объекта правоотношений приводит к неоднократным и разнонаправленным тенденциям развития земельного законодательства. Рациональность и эффективность использования земли подразумевает оптимальную территориальную организацию земельных участков в зависимости от различных факторов природного, экологического, политического и социального характера. С тех пор, как земельные участки в Российской Федерации были введены в гражданский оборот, не прекращался поиск наилучших способов регулирования земельных отношений, новых направлений и форм развития земельного законодательства, соотношения его со смежными отраслями.

В законодательстве каждый год происходят разного рода изменения во всех отраслях деятельности человека, которые обусловлены расширением либо сужением области действия законов, их модернизацией, конкретизацией норм и правовых механизмов, ликвидацией пробелов и неточностей. Сложно отметить конкретную отрасль, которая не подверглась бы изменениям в законодательной базе хотя бы раз. В 2017 году эти изменения коснулись и деятельности садово-огороднических обществ и организаций. 29 июля 2017 года был принят новый федеральный закон №217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», который вступил в силу 1 января 2019 года и установил новые правила формирования и функционирования всех некоммерческих организаций, создаваемых гражданами для ведения садоводства и огородничества. Изменению подверглись Земельный кодекс, Градостроительный кодекс, Федеральные законы № 66-ФЗ, № 93-ФЗ, № 131-ФЗ и многие другие.[7] Согласно новому законодательству дачники и садоводы будут жить по новым правилам, а значит, необходимо подготовиться к предстоящим переменам, как самим товариществам, так и государству в целом.

Садоводческое, огородническое или дачное некоммерческое объединение граждан - это некоммерческая организация, учрежденная гражданами на добровольных началах для содействия ее членам в решении общих социально-хозяйственных задач ведения садоводства, огородничества и дачного хозяйства [5].

Потребность в дачных, садовых и огородных земельных участках определяют органы местного самоуправления, исходя из установленных норм предоставления земельных участков с учетом выдела площадей для общего пользования. Так же одной из задач органов местного самоуправления в Российской Федерации в области земельных отношений является предоставление гражданам земельных участков для ведения индивидуального жилищного и дачного строительства, садоводства, огородничества, личного подсобного хозяйства [6].

На сегодняшний день в Российской Федерации широко распространено садоводство и огородничество - это около 60 миллионов дачников и садоводов, а значит, это почти

каждый второй житель нашей страны имеет земельный участок для ведения дачного, садового или огородного хозяйства [9]. Поэтому организация и регулирование деятельности садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений граждан, образуемых на территории Российской Федерации, рассматривается как отдельный вид земельных отношений. Для своего удобства обладатели таких земельных участков возводят жилые строения и хозяйственные постройки, предназначенные для удовлетворения бытовых нужд, которые в соответствии с российским законодательством подлежат государственному кадастровому учету и государственной регистрации права. Основными строениями на садовых и огородных участках в настоящее время являются:

1) жилой дом - индивидуально-определенное здание, которое состоит из комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании; [4]

2) садовый дом - здание сезонного использования, предназначенное для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их временным пребыванием в таком здании. [7]

В связи с изменением земельного законодательства и вступлением в силу нового федерального закона процедура государственного кадастрового учета и государственной регистрации права строений и сооружений в садово-огороднических обществах значительно усложнилась. Регистрация практически стала не осуществимой для уже существующих жилых домов и строений, параметры застройки которых не отвечают требованиям нового закона в части градостроительных регламентов, градостроительного зонирования территории (в частности правилам землепользования и застройки), а также технических требований к жилым домам. В связи с этим многие дачники и садоводы столкнулись с проблемой оформления своего дачного дом в качестве жилого с правом регистрации в нем (преимущественно в черте населенных пунктов). Положения нового закона действуют на основании градостроительной документации, а существующие на сегодняшний день садово-огороднические общества и строения, расположенные в них в большинстве случаев не соответствуют ее нормам. Исходя из этого, возможность государственной регистрации права и государственного кадастрового учета этих объектов в соответствии с их фактическими параметрами не представляется возможной до устранения пробелов в законодательстве. Органам государственной власти необходимо разработать на федеральном или местном уровне дополнительные регламенты, которые бы предусматривали упрощенный порядок регистрации уже построенных на сегодняшний день строений и сооружений с учетом интересов и прав граждан, а также с соблюдением всех норм законодательства о градостроительной деятельности, чтобы в ближайшем будущем в управлении территориями садоводческих и огороднических обществ не возникало серьезных проблем.

Источники и литература

- 1) Конституция Российской Федерации.
- 2) Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ.
- 3) Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ.
- 4) Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ.
- 5) Федеральный закон «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» от 15.04.1998 № 66-ФЗ.
- 6) Федеральный закон «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» от 06.10.2003 № 131-ФЗ.

- 7) 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.
- 8) Федеральный закон «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» от 03.08.2018 № 340-ФЗ.
- 9) <http://souzsadovodov.ru/news/> (Общероссийская общественная организация Союз садоводов России)