

МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ПИСЬМО от 8 августа 2019 г. N Д23и-26935 О РАССМОТРЕНИИ ОБРАЩЕНИЯ

Департамент недвижимости Минэкономразвития России рассмотрел обращение по вопросу применения положений [части 16 статьи 54](#) Федерального закона от 29 июля 2017 г. N 217-ФЗ "О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" (далее - Закон N 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. N 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. N 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. N 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 N 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 N 217-ФЗ 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 N 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](#) N 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. N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" (далее - Закон N 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 N 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 N 217-ФЗ, или его представитель при наличии у него нотариально удостоверенной доверенности. При этом к заявлению прилагаются документы, предусмотренные [Законом](#) N 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 N 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 N 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 N 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 N 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 N 218-ФЗ), а также иные документы, предусмотренные [Законом](#) N 218-ФЗ (в том числе межевой план).

Директор Департамента недвижимости
А.И.БУТОВЕЦКИЙ