

**Современные правовые проблемы территории Садоводческого
некоммерческого товарищества**

Научный руководитель – Корнеев Александр Леонидович

Богачкова Алёна Игоревна

Студент (магистр)

Московский государственный университет имени М.В.Ломоносова, Юридический факультет, Кафедра экологического и земельного права, Москва, Россия

E-mail: alena_bogach@mail.ru

Основные положения Федерального закона от 29.07.2017 N 217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (Далее - 217-ФЗ) вступили в силу 1 января 2019 года. Еще до вступления в силу Закона в юридическом сообществе началось его активное обсуждение, однако до сих пор проблемы, связанные с территорией СНТ, отходят при обсуждении на второй план.

Определение территории СНТ имеет решающее практическое значение, так как права и обязанности в отношении СНТ возникают только у того собственника, чей земельный участок входит в границы территории СНТ.

217-ФЗ закрепил легальное определение территории СНТ. В соответствии с п. 8. ст. 3 ФЗ-217 Территория ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд (далее - территория садоводства или огородничества) - территория, границы которой определяются в соответствии с утвержденной в отношении этой территории документацией по планировке территории. Таким образом, закон «привязал» территорию к проекту планировки территории.

Закон устанавливает, что одобрение проекта планировки территории относится к компетенции общего собрания членов товарищества (п. 9 части 1 ст. 17 ФЗ-217), а также требование при утверждении проекта планировки о том, что территория товарищества должна из себя представлять единый и неразрывный элемент планировочной структуры (п.2 ст.9 ФЗ-217).

Однако закон не определяет срок, в течение которого должен быть разработан и утвержден проект планировки территории. На практике это порождает ситуацию, когда множество СНТ существуют без проекта планировки территории, так как его разработка и утверждение требуют больших финансовых и временных затрат. Как уже было отмечено выше, закон связал понятие территории СНТ с проектом планировки территории. Что же представляет из себя территория товарищества и есть ли она?

Актуальность данной проблемы связана с тем, что все больше и больше СНТ создаются гражданами, являющимися собственниками земельных участков (п. 2 ст.9 ФЗ-217). Этот порядок создания теперь превалирует над схемой «создание СНТ - предоставление земельного участка СНТ из публичной собственности». Поэтому после создания СНТ его границы не устанавливаются ни муниципальными актами, ни проектом планировки территории.

В таких случаях территория СНТ представляет собой совокупность земельных участков собственников, приглашенных на учредительное собрание. Данная позиция подтверждается судебной практикой (Например, Апелляционное определение Московского городского суда от 6 февраля 2017 г. по делу № 33-4402).

Одним из недостатков ФЗ-217 является ограничение возможности расширения территории товарищества. В соответствии с п.9 ст.23 ФЗ-217 при подготовке документации по

планировке территории для товарищества в границы территории запрещено включать земельные участки, принадлежащие лицам, не являющимся учредителями товарищества. Таким образом, если изначально было достигнуто согласие на создание СНТ определенным количеством собственников (минимум - семь), и на учредительное собрание были приглашены только эти семь собственников, то в дальнейшем собственники соседних земельных участков уже никогда не смогут «передумать» и «включиться» в СНТ.

Представляется, что в законе стоит рассмотреть вопрос установления механизма, который бы позволил расширять территорию товарищества путем включения вопроса о присоединении к территории СНТ соседнего земельного участка по заявлению его собственника в компетенцию общего собрания членов СНТ.

Еще одной практической проблемой является то, что земельные участки собственников, приглашенных на учредительное общее собрание, могут не образовывать единую планировочную структуру. Такое происходит по причине того, что некоторые собственники сразу обозначают свою позицию по вопросу создания СНТ, поэтому несогласных просто не приглашают на учредительное собрание. Такое СНТ будет зарегистрировано, но оно никогда не сможет утвердить проект планировки территории. Кроме того, нормальное функционирование такого СНТ сомнительно, что подтверждается практикой: вскоре такие СНТ начинают пытаться управлять большей территорией. П.2 ст.9 следует сформулировать следующим образом:

«2) гражданами, являющимися собственниками садовых или огородных земельных участков, составляющими единый, неразрывный элемент планировочной структуры или совокупность элементов планировочной структуры, расположенных на территории одного муниципального образования».

Вопрос установления в законе сроков разработки и одобрения проекта планировки территории СНТ остается спорным. С одной стороны, без установления срока разработки и одобрения остальные требования ФЗ-217 к проекту планировки территории неэффективны - в большинстве случаев собственники земельных участков не заинтересованы во вложении средств в разработку проекта планировки территории. С другой стороны, установление сроков и окончательное возложение расходов на собственников земельных участков может повлечь использование гражданами других способов управления имуществом.

Источники и литература

- 1) Федеральный закон от 29.07.2017 N 217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»
- 2) Апелляционное определение Московского городского суда от 6 февраля 2017 г. по делу № 33-4402