

И Н Ф О Р М А Ц И Я

по судебному процессу в Арбитражном суде МО и по ФЗ № 217 от 29.07.2017 года.

С 01.01.2019 года вступает в силу Федеральный закон № 217 от 29.07.2017 года «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты»

Закон вступает в силу с 01.01.2019 года, однако статья 44 «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации» вступила в силу с момента опубликования данного закона, то есть с 29.07.2017 года.

Какие изменения внесены в Гр. кодекс РФ?

<...> 3) в пункте 1 части 17 статьи 51 слова «на земельном участке, предоставленном для ведения садоводства, дачного хозяйства» заменить словами «садового дома и хозяйственных построек, определённых в соответствии с законодательством в сфере садоводства и огородничества, на садовом земельном участке; <...>.

В части 17 статьи 51 Гр.К РФ указывалось на какие объекты недвижимости не выдавались разрешения на строительство, то есть не были нужны.

В статье 51, части 17, пункте 1 было указано:

1) строительства гаража на земельном участке, предоставленном физическому лицу для целей, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, или строительства на земельном участке, предоставленном для ведения садоводства, дачного хозяйства;».

То есть, с 29.07.2017 года, законодатели определили норму, с учётом ФЗ № 217, что и на каком земельном участке можно строить без получения на то разрешения.

Согласно части 4 статьи 3 ФЗ № 217:

<...> огородный земельный участок - земельный участок, предназначенный для отдыха и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственные культуры с правом размещения хозяйственных построек не являющихся объектами недвижимости, предназначенных для хранения инвентаря и урожая сельскохозяйственных культур <...>.

То есть, исключить нельзя, что если, после 29.07.2017 года, будет что-то возводиться (жилые строения) на земельных участках, власти могут сказать, что они возведены не законно.

На сегодняшний день как себя защитить и земельные участки и строения возведённые на них, и понять какой категории ваши земли: под садоводство или огородничество?

1. Согласно Договора аренды - земли предоставлялись ПОК «Оболдино», то есть под огородничество.

2. Согласно Постановлений Главы г.о.Королёва, по которому согласовывались Схемы границ индивидуальных участков, которые были поставлены на кадастровый учёт, из материалов гражданского дела Арбитражного суда по МО видим, что земли под садоводство.

3. Сегодня ваше товарищество называется СНТ «Оболдино» и проведена государственная регистрация с указанием - реорганизации.

4. Чтобы себя обезопасить при составлении устава в Новой редакции и утверждения его в 2019 году, необходимо будет, в том числе, указать о том, что все ваши строения на земельных участках были возведены в строгом соответствии норм законодательства Российской Федерации, а именно:

а) абзаца 3 статьи 1 ФЗ № 66 от 15.04.1998 года «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» и в соответствии Приказа Правительства Российской Федерации № 540 от 01.09.2014 года, с внесёнными изменениями Приказом № 709 от 30.09.2015 года, которым был утверждён Классификатор видов разрешённого использования земель, согласно которым на землях под огородничество разрешено возведение некапитальных жилых строений.

Предлагаю выдержку из интернета, которая говорит о том, что все дома в вашем СНТ можно отнести к некапитальным строениям:

<...>

/input-group

[Разница между некапитальными объектами и объектами недвижимости](#)

[Преимущества строительства некапитальных объектов по сравнению с капитальной застройкой](#)

[Технологические возможности строительства без разрешение на строительство](#)

[Условия размещения некапитальных объектов](#)

[Подтверждение некапитальности объекта](#)

[Некапитальная надстройка существующих зданий](#)

[Судебные споры, связанные с некапитальными объектами](#)

[Выполнение функций технического заказчика при строительстве некапитальных объектов](#)

[Другие юридические услуги Правового центра два М](#)

РАЗНИЦА МЕЖДУ НЕКАПИТАЛЬНЫМИ ОБЪЕКТАМИ И ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ

.entry-header

Вопрос об отнесении конкретного существующего или проектируемого объекта к капитальным или некапитальным имеет принципиальное значение для:

- определения законности размещения уже существующих на земельном участке объектов;
- минимизация рисков при строительстве новых некапитальных объектов (нужно ли разрешение на строительство?).

К недвижимым вещам относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.

Вещи, не относящиеся к недвижимости, в том числе постройки, признаются движимым имуществом.

Таким образом, под некапитальным объектом (движимой вещью) следует понимать временную постройку, не обладающую прочной связью с землей, перемещение которой возможно без несоразмерного ущерба ее назначению.

Однако, с учётом существующих строительных технологий, сложно представить себе объект, который не может быть перемещён, и в то же самое время перемещение любого, даже явно некапитального, объекта, как правило, влечёт тот или иной ущерб его назначению. То есть понятие и признаки недвижимости (а значит и признаки некапитального объекта) фактически недостаточно конкретизированы.

Арбитражные суды, рассматривая споры, связанные с квалификацией объекта в качестве движимого или недвижимого имущества, руководствуются также следующими признаками некапитальности:

- Является ли постройка сборно-разборной конструкцией?*
- Обладает ли строение заглубленным фундаментом с характеристиками, отвечающими действующим строительным нормам и правилам?*
- Насколько объект оснащен коммуникациями, которые не могут быть демонтированы без несоразмерного ущерба назначению постройке (тепло-водоснабжение, электричество и др.)?*
- Создавался ли данный объект изначально в качестве объекта движимого или недвижимого имущества?*
- Имеются ли документы технической инвентаризации на данный объект?*
- и другое.*

Ни один из вышеперечисленных критериев не имеет для суда заранее установленной силы и не служит гарантией отнесения постройки к движимому или недвижимому имуществу.

Поэтому при рассмотрении арбитражными судами подобного рода споров в подавляющем большинстве случаев вопрос о «капитальности» спорного объекта решается по результатам проведенной по делу строительно-технической экспертизы.

Применительно к г. Москве региональное законодательство регламентирует понятие некапитального объекта только в отношении отдельных категорий объектов благоустройства, размещаемых на землях государственной собственности. Соответственно, применительно к иным случаям допускается строительство без разрешения на строительство некапитальных объектов любых видов, не подпадающих под определение недвижимости и не нарушающих законодательно установленные запреты.

Ни наличие фундамента (в том числе даже железобетонного монолитного), ни подключение к коммуникациям не исключают возможность отнесения объекта к некапитальным, для которых разрешение на строительство не требуется. Так, подобными характеристиками обладают, в том числе, бытовые городки на строительных площадках, которые на практике используются многократно.

При наличии фундамента принципиальное значение имеют технические решения надземной части объекта, позволяющие отделить ее от фундамента и смонтировать на новом месте.

Так металлические каркасные здания и ангары любой площади могут признаваться некапитальными при неглубоком заложении фундамента и возможности повторного монтажа наземной части на другой фундамент. Еще меньше сомнений в некапитальности вызывают тентовые ангары и иные конструкции.

Таким образом, определяющими характеристиками некапитального объекта являются временность и возможность перемещения постройки (без несоразмерного ущерба ее назначению). Вместе с тем, в тех случаях, когда указанные критерии неочевидны, капитальность или некапитальность конкретного объекта определяются на основании экспертного заключения.<...>.

Так для вас важно не только сохранить земельные участки, но и строения расположенные на них.

5. Ни одним решением суда не было установлено, что земельные участки расположенные в секторах с №1 по № 29 вошли в охранную зону НП «Лосиный остров»:

а) Королёвским городским судом МО по гражданскому делу № 2-6/15 от 23.01.2015 года было установлено, что территория СНТ «Оболдино» в которую входят сектора с №1 по № 29 - не входят ни в одну охранную зону НП «Лосиный остров». Данное установление суд произвёл на основании Заключения экспертизы, которую, в суде, не оспаривали: Прокурор, Администрация г.о.Королёва, НП «Лосиный остров», Министерство природных ресурсов РФ и этот факт подтверждается, приложенными к Экспертизе: Схемой расположения земель ПOK «Оболдино» на карте - схеме функционального зонирования территории национального парка земельного участка К№ 50:15:0040104:50, на которой чётко видно, что СНТ «Оболдино» заштриховано СЕРОЙ ЗАЛИВКОЙ, а не красками, которые определяют функциональное зонирование; Совмещённой схемой границ г.о. Королёв, земельного участка КН 50-45-041001-0003 (КН 50:45:0041001:5), зоны особо охраняемой природной территории НП «Лосиный остров» и земельных участков секторов с №31 по №34, в условных обозначениях которой указано, что границы ЗУ с КН 50:45:0041001:5 очерчены красной линией (по 2000 году, когда уже было вынесено решение АСМО в 1999 году о передаче части земель г.Королёва площадью 514 га) и территория СНТ «Оболдино» также очерчена по границе красной линией, то есть не вхождение в территории НП «Лосиный остров» (документ из Экспертизы);

б) Королёвским городским судом МО по гражданскому делу № 2-161/17 от 17.01.2017 года было установлено, что территория СНТ «Оболдино» -сектора с №1 по № 29 не входит ни в одну природоохранную зону НП «Лосиный остров», а любая территория ООПТ состоит из охранных зон и заканчивается границами охранной зоны. Суд указал, что территория СНТ «Оболдино» не вошло в охранные зоны по причине того, что было образовано раньше НП «Лосиный остров». Суд установил, что территория СНТ «Оболдино» ОКРУЖЕНА рекреационной зоной. Быть окружённым, не значить - входить в эту зону.

По ГПК РФ суд выносит решение на основании того, что установил в процессе судебного разбирательства, но судья Касьянов В., установил одно, а решение вынес, как сработал административный ресурс в нарушение норм законодательства РФ.

В решении суда, СУД, сослался на норму статьи ЗК РФ и подчеркнул, что пользоваться земельными участками по назначению истцам закон не запрещает.

Привожу частично нормы частей 3,4,6 статьи 95 ЗК РФ, но при этом подчёркиваю, что сектора с № 1 по № 29 не входят в границы НП «Лосиный остров», что будем доказывать Верховному суду:

<...>3. На землях государственных природных заповедников, в том числе биосферных, национальных парков, природных парков, государственных природных заказников, памятников природы, дендрологических парков и ботанических садов, включающих в себя особо ценные экологические системы и объекты, ради сохранения которых создавалась особо охраняемая природная территория, запрещается деятельность, не связанная с сохранением и изучением природных комплексов и объектов и не предусмотренная федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации. В пределах земель особо охраняемых природных территорий изменение целевого назначения земельных участков или прекращение прав на землю для нужд, противоречащих их целевому назначению, не допускается.

4. Для предотвращения неблагоприятных антропогенных воздействий на государственные природные заповедники, национальные парки, природные парки и памятники природы на прилегающих к ним земельных участках и водных объектах создаются охранные зоны. В границах этих зон запрещается деятельность, оказывающая негативное воздействие на природные комплексы особо охраняемых природных территорий. Границы охранных зон должны быть обозначены специальными информационными знаками. Земельные участки в границах охранных зон у собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков не изымаются и используются ими с соблюдением установленного для этих земельных участков особого правового режима.

6. Земли и земельные участки государственных заповедников, национальных парков находятся в федеральной собственности и предоставляются федеральным государственным бюджетным учреждениям, осуществляющим управление государственными природными заповедниками и национальными парками, в порядке, установленном законодательством Российской Федерации. Земельные участки в границах государственных заповедников и национальных парков не подлежат приватизации. В отдельных случаях допускается наличие в границах национальных парков земельных участков иных пользователей, а также собственников, деятельность которых не оказывает негативное воздействие на земли национальных парков и не нарушает режим использования земель государственных заповедников и национальных парков. <...>.

6. 04.09.2017 года, в судебном заседании в АСМО по иску НП «Лосинный остров» - о снятии с кадастрового учёта земельных участков членов СНТ «Оболдино», Росреестр, которого обязывают это сделать - иск не признаёт и представил все документы, что законно поставил на кадастровый учёт.

Судья Уваров у представителей СНТ «Оболдино»: Солдатова А. и Голосовой Л. уточнил, была ли разделена земля СНТ на земельные участки? Возведены ли на них строения? Когда было создано СНТ?

После полученного ответа, что в СНТ более 700 земельных участков членов СНТ и на всех участках, в соответствии норм законодательства, возведены строения и на кадастровый учёт были поставлены по Постановлениям Администрации г.о. Королёв, так как земля принадлежит городу Королёву, суд сделал вывод, что нарушаются права граждан и принял решение привлечь их к судебному заседанию.

ФЗ № 217

Данный закон предусматривает изменение организационно-правовой формы (ОПФ) на ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ НЕДВИЖИМОСТИ.

Изменение ОПФ проводится через процесс реорганизации, который предполагает не только изменить учредительный документы (устав), но и предоставлять передаточный Акт.

Для этого надо провести инвентаризацию имущества общего пользования, составить Акт (выбрать комиссию), который будет утверждаться на общем собрании учредителей при утверждении устава в новой редакции.

Юридические лица с ОПФ - товарищество собственников недвижимости в соответствии норм статьи 123.12 могут создавать:

«ГК РФ Статья 123.12. Основные положения о товариществе собственников недвижимости»

С 1 января 2019 года Федеральным законом от 29.07.2017 N 217-ФЗ в пункт 1 статьи 123.12 вносятся изменения.

“
”

1. Товариществом собственников недвижимости признается добровольное объединение собственников недвижимого имущества (помещений в здании, в том числе в многоквартирном доме, или в нескольких зданиях, жилых домов, дачных домов, садоводческих, огороднических или дачных земельных участков и т.п.), созданное ими для совместного владения, пользования и в установленных законом пределах распоряжения имуществом (вещами), в силу закона находящимся в их общей собственности или в общем пользовании, а также для достижения иных целей, предусмотренных “законами”.

2. Устав товарищества собственников недвижимости должен содержать сведения о его наименовании, включающем слова “товарищество собственников недвижимости”, месте нахождения, предмете и целях его деятельности, составе и компетенции органов товарищества и порядке принятия ими решений, в том числе по вопросам, решения по которым принимаются единогласно или квалифицированным большинством голосов, а также иные сведения, предусмотренные законом.

3. Товарищество собственников недвижимости не отвечает по обязательствам своих членов. Члены товарищества собственников недвижимости не отвечают по его обязательствам.

4. Товарищество собственников недвижимости по решению своих членов может быть преобразовано в потребительский кооператив.»;

то есть есть такое ключевое слово «СОБСТВЕННИКИ».

В соответствии норм статьи 1 части 5 ФЗ № 218 «О государственной регистрации недвижимости»:

«5. Государственная регистрация права в Едином государственном реестре недвижимости является единственным доказательством существования зарегистрированного права. Зарегистрированное в Едином государственном реестре недвижимости право на недвижимое имущество может быть оспорено только в судебном порядке.

(часть 5 в ред. Федерального закона от 03.07.2016 N 361-ФЗ)»,

НО есть 234 статья ГК РФ:

«Новая редакция Ст. 234 ГК РФ»

1. Лицо - гражданин или юридическое лицо, - не являющееся собственником имущества, но добросовестно, открыто и непрерывно владеющее как своим собственным недвижимым имуществом в течение пятнадцати лет либо иным имуществом в течение

пяти лет, приобретает право собственности на это имущество (приобретательная давность). Право собственности на недвижимое и иное имущество, подлежащее государственной регистрации, возникает у лица, приобретшего это имущество в силу приобретательной давности, с момента такой регистрации.

2. До приобретения на имущество права собственности в силу приобретательной давности лицо, владеющее имуществом как своим собственным, имеет право на защиту своего владения против третьих лиц, не являющихся собственниками имущества, а также не имеющих прав на владение им в силу иного предусмотренного законом или договором основания.

3. Лицо, ссылающееся на давность владения, может присоединить ко времени своего владения все время, в течение которого этим имуществом владел тот, чьим правопреемником это лицо является.

4. Течение срока приобретательной давности в отношении вещей, находящихся у лица, из владения которого они могли быть истребованы в соответствии со статьями 301 и 305 настоящего Кодекса, начинается не ранее истечения срока исковой давности по соответствующим требованиям.»

Поэтому, при составлении устава в новой редакции надо будет указывать на факто того, что на своих земельных участках вы находитесь с 1979 года, что земля приведена в плодородную на ваши личные денежные средства, что строения возведены на ваши личные денежные средства, а всё что создано на личные денежные средства гражданина является его собственностью.

Профсоюз садоводов России подготовит типовой устав и Памятку по основным вопросам, как правильно провести государственную регистрацию юридического лица через реорганизацию, а не создание нового, в соответствии норм законодательства РФ.

С уважением. Людмила Даниловна Голосова!