

УДК 349.412.3

## **РАЗРЕШЕННОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ САДОВОДЧЕСКИХ И ОГОРОДНИЧЕСКИХ НЕКОММЕРЧЕСКИХ ТОВАРИЩЕСТВ**

© Галстян Лидия Араевна

студентка 4-го курса,

Бурятский государственный университет имени Доржи Банзарова

Россия, 670000, г. Улан-Удэ, ул. Сухэ-Батора, 6

lidiaaraevna@gmail.com

**Аннотация.** В данной статье рассматриваются виды разрешенного использования садовых и огородных участков. Также в соответствии с произошедшими изменениями в законодательстве, устанавливаются отличия правового режима данных земельных участков. Порядок возведения построек главным образом в Российской Федерации, регулируется нормами Градостроительного кодекса РФ, Законом № 217-ФЗ, Сводом правил 53.13330 2019 «Планировка и застройка территории ведения гражданами садоводства. Здания и сооружения» и правилами землепользования и застройки, устанавливаемыми муниципальными образованиями. В статье анализируется порядок перевода садовых домов в жилой дом, и наоборот.

**Ключевые слова:** разрешенное использование, садовые и огородные земельные участки, постройки, жилой дом.

Когда речь идет о правовом режиме, необходимо в первую очередь определить целевое назначение, вид разрешенного использования исходя из принадлежности земельного участка к тому или иному виду. П. 2 ст. 7 Земельного кодекса РФ от 25.10.2001 г. № 136-ФЗ (далее — ЗК РФ)<sup>1</sup> гласит, что правовой режим определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территории. Это означает, что как собственники участка, так и лица, которые не являются правообладателями, обязаны эксплуатировать землю в соответствии с его целевым назначением. Поскольку мы рассматриваем садовые и огородные участки, то их можно использовать только для отдыха и выращивания сельскохозяйственных культур для собственных нужд. Если же они будут использоваться не по назначению в соответствии с его принадлежностью, тогда это будет являться основанием для привлечения лица к административной ответственности по ч. 1 ст. 8.8 Кодекса об административном правонарушении Российской Федерации от 30.12.2001 г. № 195-ФЗ<sup>2</sup>.

---

<sup>1</sup> Земельный кодекс РФ от 25.10.2001 г. № 136-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 2001. № 44. Ст. 4147.

<sup>2</sup> Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях от 30.12.2001 г. № 195-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 2002. № 1. Ст. 1.

Как уже было ранее отмечено, на садовых участках можно возводить садовый и жилой дом, а на огородных только хозяйственные постройки (теплицы, туалеты, сараи). Федеральный закон «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» от 29 июля 2017 г. № 217-ФЗ (далее — Закон №217-ФЗ)<sup>1</sup> вводит новое понятие «садовый дом» под которым понимается здание сезонного использования для бытовых и иных нужд, связанных с их временным пребыванием в таком здании. Сам вопрос возведения построек на садовых земельных участках является актуальным, в связи с изменениями которые произошли на данный момент. Порядок возведения построек регулируется прежде всего Градостроительный кодекс РФ от 29 декабря 2004 г. № 190-ФЗ (далее — ГрК РФ)<sup>2</sup>, Законом № 217-ФЗ, Сводом правил 53.13330.2019 «Планировка и застройка территории ведения гражданами садоводства. Здания и сооружения» (далее — СНиП 30-02-97)<sup>3</sup>. Помимо этого, в данный перечень законов также входят правила землепользования и застройки соответствующих муниципальных образований.

Нормами Российского права предусматривается право собственника земельного участка воздвигать здания, сооружения в соответствии с целевым назначением и разрешенного использования с соблюдением требований градостроительного регламента. Предельный параметр данных построек на садовом участке определяется указанным регламентом, но если градостроительный регламент не устанавливается, применительно к определенной территориальной зоне, то предельные параметры не подлежат установлению. Это связано с недопущением злоупотребления органов государственной власти и местного самоуправления произвольно их устанавливать. Однако, это также не означает, что строительство на рассматриваемых участках возможно произвольными параметрами. В связи с этим необходимо обозначить именно особенности при строительстве жилых домов на садовом участке.

В свою очередь под жилым домом понимается отдельно стоящее здание, предназначенное для круглосуточного проживания, состоящее из жилых комнат, помещений вспомогательного использования для удовлетво-

---

<sup>1</sup> О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и внесения изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации: федер. закон от 29.07.2017 г. №217-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 2017. Ч. 1, № 31. Ст. 4766.

<sup>2</sup> Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 г. №190-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 2005. Ч. 1, № 1. Ст. 16.

<sup>3</sup> Об утверждении СП 53.13330.2019 «Планировка и застройка территории ведения гражданами садоводства. Здания и сооружения»: приказ Минстроя России от 14.10.2019 г. № 618\пр (СНиП 30-02-97 Планировка и застройка территории садоводческих (дачных) объединений граждан, здания и сооружения). URL: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_347409](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_347409)

рения гражданами собственных нужд, связанных с их проживанием в таком здании. Строительство жилого дома допускается только в том случае, если это предусмотрено градостроительным регламентом и установленным в соответствии с ним предельный параметр разрешённого строительства. Например, в Республике Бурятия, согласно Правилам землепользования и застройки городского округа «Города Улан-Удэ», утвержденным решением Совета депутатов от 25 марта 2008 г. № 817-82<sup>1</sup>, минимальный процент застройки земельных участков, предназначенного для садоводства и ведения огородничества, не должен превышать 50 процентов, а минимальный отступ от границ участка должен составлять 3 метра.

Поскольку параметры жилого дома должны соответствовать параметрам объекта индивидуального жилого строительства, то согласно п. 39 ст. 1 ГрК РФ, он должен иметь следующие характеристики:

- 1) этажи не должны превышать трех;
- 2) не больше 20 метров в высоту;
- 3) не предназначен для раздела на самостоятельные объекты недвижимости.

Прежде чем начать строительство дома, гражданину необходимо подать уведомление в орган государственной власти или местного самоуправления. Не менее важным нововведением является то, что Правительство РФ наделено полномочием по установлению порядка признания садового дома жилым и наоборот. На данный момент действует Постановление Правительства РФ от 28 января 2006 г. № 47 «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом» (далее — Постановление № 47)<sup>2</sup>. В соответствии с п. 55 Постановления № 47 садовый дом признается жилым, и жилой жом садовым на основании решения органов местного самоуправления в границах которого расположен либо садовый, либо жилой дом. Помимо этого, собственнику необходимо предоставить перечень необходимых документов. Во-первых, заявление о признании садового дома жилым. В нем должен быть указан кадастровый номер дома и земельного участка, почтовый адрес заявителя и способ получения решения уполномоченного органа местного самоуправления. Во-вторых, выписка из единого государственного реестра недвижимости (далее — ЕГРН). В-третьих, за-

---

<sup>1</sup> Решение Улан-Удэнского городского Совета депутатов Республики Бурятия от 25.03.2008 г. № 817-82 «О Правилах землепользования и застройки городского округа город Улан-Удэ». URL: <https://docs.cntd.ru/document/570999433>

<sup>2</sup> Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом: постановление Правительства РФ от 28.01.2006 г. № 47 // Собрание законодательства РФ. 2006. № 6. Ст. 702.

ключение по обследованию технического состояния объекта, который подтверждает соответствие садового дома требованиям надежности и безопасности. После чего уполномоченный орган принимает решение либо о признании садового дома жилым, либо нет. Данное решение принимается не позднее чем через 45 календарных дней со дня подачи заявления. Основанием для отказа может послужить:

- 1) предоставление документов не в полном объеме;
- 2) если у уполномоченного органа имеются сведения о том, что собственником садового дома является лицо, не являющееся заявителем;
- 3) имеются сведения о том, что в ЕГРН отсутствуют сведения о зарегистрированных правах на дом;
- 4) если садовый дом расположен на земельном участке, не предусматривающего, в соответствии с законодательством Российской Федерации, такого размещения.

Решение либо о признании, либо об отказе направляется указанным в заявлении способом заявителю, не позднее чем через 3 рабочих дня со дня его принятия. Постановление № 47 предусматривает право заявителя на обжалование решение об отказе в судебном порядке.

Отличие между жилым и садовым домами сводится к тому, что прописаться и жить круглосуточно, можно только в жилом. Садовый дом предназначен только для сезонного использования, то есть предполагается. Что в таком доме нет отопления, водопровода и канализации. С юридической точки зрения отличия сводятся к тому, что в таком доме отсутствует возможность прописаться, он не будет учитываться при расчете обеспеченности семьи жильем, а также его не получится построить на средства материнского капитала. По сути, как мы видим, дифференциация колоссальная. После того как были введены данные новшества, государство столкнулось с недовольством граждан, которое связано с переоформлением документов, дополнительные денежные расходы, отсутствие возможности прописаться в доме, при наличии другого жилья и т. п.

В свою очередь будет неизбежна процедура перевода земельного участка, если он располагается вне территории населенного пункта. То есть земли сельскохозяйственного назначения будут переводиться в земли населенных пунктов. Это в свою очередь весьма проблематичная процедура, но она необходима, поскольку зарегистрировать дом в качестве объекта индивидуального жилищного строительства будет невозможно, если земельный участок не входит в границы населенного пункта.

Поскольку ранее в научных кругах ставился вопрос о том, какие категории земель могут быть использованы для ведения гражданами садоводства и огородничества, то Закон № 217-ФЗ закрепил это в п. 11 ст. 23, которая указывает на возможность образования садовых и огородных участков из земель сельскохозяйственного назначения или земель населенных пунктов. Однако важно знать, что сельскохозяйственные угодья не включаются в границы территории ведения гражданами садоводства и строи-

тельства садовых и жилых домов, хозяйственных построек и гаражей на садовых участках.

Упомянутый ранее свод правил 53.13330 от 15.04.2020, главным образом распространяется на проектировании планировки и застройки территории в области ведения гражданами садоводства, а также зданий и сооружений, расположенных в этой местности. Помимо этого, указанный Свод устанавливает минимальные отступы от границ земельного участка, за пределами которых строительство зданий, сооружений запрещено, и если в будущем они будут возведены, то само собой будут считаться незаконными.

Минимальная площадь садового земельного участка устанавливается в составе проекта застройки территории с учетом местных условий, но не должны быть меньше 0,04 га. По периметру данных участков рекомендуется ставить сетчатые ограждения высотой 1,2–1,8 м. Также возможно, с согласия владельцев соседних участков, установление других ограждений или же их отсутствие. Минимальное расстояние садовых или жилых домов до границы соседнего участка составляет 3 м. При этом следует учитывать, что возведение хозяйственных построек нужно ориентировать таким образом, чтобы сток дождевой воды не попадал на соседний участок.

Некоторые юристы-ученые отмечают, что на практике возможность застройки садовых земельных участков ограничивается их малыми размерами. На сегодняшний день минимальная площадь садового участка устанавливается в проекте застройки территории с учетом местных условий, и не должен быть меньше, чем 400 квадратных метров. Так, например, в г. Улан-Удэ минимальная площадь составляет 400 квадратных метров, а максимальная составляет 1000 квадратных метров.

С. А. Гальченко по этому поводу считает, что «установление нормативно-правовых ограничений в виде минимальных отступов от границ соседних земельных участков не учитывает интересы собственников на использование участков» [10]. Данное суждение ведется весьма неоднозначным из-за того, что имеющиеся ограничения отвечают интересам смежных землепользователей, то есть все члены садоводческих некоммерческих товариществ, из-за имеющихся ограничений по застройке, одновременно защищены от построек возле их границ со стороны соседей. Таким образом, прописанные ограничения были предусмотрены законодателем для обеспечения определенного баланса интересов, который конечно же не всегда отвечает рациональному использованию земельного участка.

Несмотря на то, что целью произошедших изменений было решение проблем и противоречий, имеющихся в данной сфере, нельзя не отметить тот факт, что все же имеется, укрепившаяся на практике, хаотичность застройки садовых участков. Чаще всего, гражданами не учитываются требования и регламенты. Последствиями подобных нарушений является возникновение спора. Например, Постановление Арбитражного суда Са-

марской области от 13.04.2021 г. по делу № А55-17909/2019<sup>1</sup>. В суд с иском к индивидуальному предпринимателю обратился Департамент градостроительства городского округа Самара, с требованием о признании самовольной постройки и его сноса. В ходе судебного разбирательства судом были отмечены некоторые важные аспекты. Во-первых, исходя из материалов дела, рассматривается вопрос о лишении ответчика объекта недвижимого имущества при наличии таких оснований, как отсутствие разрешения на строительство и возведении постройки с нарушением установленных градостроительных правил. В ходе разбирательства суд посчитал, что данные доводы не являются основанием для сноса объекта. Поскольку, для принятия этого решения, необходимо доказать, что объект представляет угрозу жизни и здоровью граждан. Во-вторых, суд отметил, что фактическое использование возведенного здания, не в соответствии с назначением здания и целевым использованием земельного участка, не делает его самовольной постройкой и не будет являться основанием для его сноса. В итоге, судом были отменены ранее принятые акты по настоящему делу о сносе.

Таким образом, факт нарушения градостроительных норм будет рассматриваться в качестве основания для сноса, только в том случае, если будут установлены существенные нарушения, которые затем повлекут разрушение постройки и причинения вреда здоровью человека.

Также в судебной практике встречаются иски о требованиях по вопросу об установлении границ земельного участка. например, Определение Верховного Суда Российской Федерации от 13.04.2020 № 309-ЭС20-3285 по делу №А50-27718/2016<sup>2</sup>. Товарищество «Орбита» обратилось в Арбитражный суд Пермского края с иском к СНТ «Оверята» об установлении границы земельного участка, принадлежащем на праве собственности ответчику в части, граница смежной с земельным участком. В кассационной жалобе, поданной в ВС РФ, заявитель просит отменить имеющиеся по делу судебные акты, удовлетворить требования ссылаясь на нарушение материальных и процессуальных прав.

Истцу было предоставлено в собственность земельный участок. При внесении сведений о предоставленном участке в государственный кадастр недвижимости, его границы не были установлены в соответствии с требованиями ЗК РФ. В ходе кадастровых работ было выявлено наложение предполагаемых границ земельного участка. Истец ссылается на то, что ответчик при межевании неверно определил границы участка, без учета забора, с чем и обратился в Арбитражный суд, в удовлетворении которого ему было отказано исходя из ст. 304 ГК РФ и п. 2 Постановления Пленума

---

<sup>1</sup> Постановление Арбитражного суда Самарской области от 13.04.2021 г. по делу № А55-17909/2019. URL: <https://sudact.ru/arbitral/doc/WkPwOW8VfVN9>.

<sup>2</sup> Определение Верховного Суда Российской Федерации от 13.04.2020 г. № 309-ЭС20-3285 по делу № А50-27718/2016. URL: <https://legalacts.ru/sud/opredelenie-verkhovnogo-suda-rf-ot-13042020-n-309-es20-3285-po-delu-n-a50-277182016>.

ВС РФ, Пленума ВАС РФ от 29.04.2010 № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров связанных с защитой прав собственности и других вещных прав», согласно которому данный иск об установлении границ земельного участка относится к искам о праве на недвижимое имущество. Исследовав имеющиеся доказательства, суды пришли к выводу о наличии дороги между земельным участком, продолжение спорной дороги на границе с другими СНТ отображены на схемах, в данное время дорога используется членами товарищества «Орбита», в наличии не имеется достаточных оснований для определения границы между участками по контуру забора. Помимо этого, суд указывает на то, что нет достаточных оснований нарушения землепользования, поскольку в документах не было отражено размещение забора именно как границы между товариществами. В связи с чем, истцу и было отказано о передачи кассационной жалобы в судебное заседание Судебной коллегии по экономическим спорам.

Резюмируя выше сказанное, мы видим, что разрешения споров, связанных о сносе возведенных построек и нарушения отступов от границ земельного участка, в удовлетворении таких требований будет отказываться судами, ссылаясь на незначительность имеющихся нарушений. В связи с чем, законодатель, при проведении реформ или изменении норм в данной сфере, должен устанавливать разумные ограничения для собственников земельного участка в интересах других пользователей, соседей.

В конце хотелось бы отметить, что проведенные изменения привели к положительным итогам. Итак, во-первых, была решена проблема схожести правового режима садовых и дачных участков, с упразднением последних их в законодательстве. Во-вторых, теперь для строительства садового дома и хозяйственных построек не требуется разрешение на строительство, а вот для возведения жилого дома необходимо будет получить соответствующие разрешение без подготовки проектной документации. В-третьих, разрешился вопрос, касающийся отнесения к категории земель, на которых могут образовываться садовые и огородные участки.

### **Литература**

1. Земельный кодекс РФ от 25.10.2001 г. № 136-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 2001. № 44. Ст. 4147.
2. Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях от 30.12.2001 г. № 195-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 2002. № 1. Ст. 1.
3. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 г. № 190-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 2005. Ч. 1, № 1. Ст. 16.
4. О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и внесения изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации: федер. закон от 29.07.2017 г. № 217-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 2017. Ч. 1, № 31. Ст. 4766.

5. Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом: постановление Правительства РФ от 28.01.2006 г. № 47 // Собрание законодательства РФ. 2006. № 6. Ст. 702.

6. Об утверждении СП 53.13330.2019 «Планировка и застройка территории ведения гражданами садоводства. Здания и сооружения»: приказ Минстроя России от 14.10.2019 г. № 618/пр (СНиП 30-02-97 Планировка и застройка территории садоводческих (дачных) объединений граждан, здания и сооружения). URL: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_347409](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_347409).

7. О Правилах землепользования и застройки городского округа город Улан-Удэ: решение Улан-Удэнского городского совета депутатов Республики Бурятия от 25.03.2008 г. № 817-82. URL: <https://docs.cntd.ru/document/570999433>

8. Постановление Арбитражного суда Самарской области от 13.04.2021 г. по делу № А55-17909/2019. URL: <https://sudact.ru/arbitral/doc/WkPwOW8VfVN9/>

9. Определение Верховного Суда Российской Федерации от 13.04.2020 г. № 309-ЭС20-3285 по делу № А50-27718/2016. URL: <https://legalacts.ru/sud/opredelenie-verkhovnogo-suda-rf-ot-13042020-n-309-es20-3285-po-delu-n-a50-277182016/>

10. Гальченко С. А. Межевание земель населенных пунктов в условиях уплотненной застройки // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2008. № 5. С. 45.

#### PERMITTED USE OF LAND PLOTS OF GARDENING AND HORTICULTURAL NON-PROFIT PARTNERSHIPS

*Galstyan Lidia Araevna*

4th year student of group 12183

Dorzhi Banzarov Buryat State University

Russia, 670000, Ulan-Ude, st. Sukhbaatar, 6

[lidiaaraevna@gmail.com](mailto:lidiaaraevna@gmail.com)

*Abstract.* This article deals with the types of permitted use of garden and garden plots. Also, in accordance with the changes in the legislation, the differences in the legal regime of these land plots are established. The order of erection of constructions mainly in Russian Federation, is regulated by the norms of the Urban Development Code of the Russian Federation, Law № 217-FZ, Code of Rules 53.13330 2019 "Planning and development of the territory of citizens of gardening. Buildings and structures" and the rules of land use and development established by municipalities. The article analyzes the procedure for transferring sod houses to residential buildings and vice versa.

*Keywords:* permitted use, gardening and gardening land plots, buildings, dwelling house.