|  |
| --- |
| **Каков порядок предоставления и перераспределения земельных участков в СНТ?**  |

|  |
| --- |
|  Земельные участки в СНТ, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, могут предоставляться бесплатно в собственность определенных категорий граждан.При необходимости собственники смежных земельных участков в СНТ могут заключить между собой соглашение о перераспределении земельных участков.**1. Предоставление земельных участков в СНТ в собственность** |

Порядок предоставления земельных участков, расположенных в садоводческом некоммерческом товариществе (СНТ), находящихся в государственной или муниципальной собственности, различается в зависимости от категорий граждан, которым эти участки предоставляются.

|  |
| --- |
|  **1.1. Предоставление земельных участков в собственность членам СНТ** |

До 01.03.2022 члены некоммерческих организаций, созданных до 01.01.2019 для ведения садоводства, и члены СНТ, созданных путем реорганизации таких некоммерческих организаций, имеют право независимо от даты вступления в члены указанных некоммерческих организаций приобрести земельный участок без проведения торгов в собственность бесплатно (пп. 7 ст. 39.5 ЗК РФ; ч. 1, 3 ст. 22 Закона от 29.07.2017 N 217-ФЗ; п. 2.7 ст. 3 Закона от 25.10.2001 N 137-ФЗ).

Член СНТ может приобрести земельный участок, если такой участок соответствует в совокупности следующим условиям (п. 2.7 ст. 3 Закона N 137-ФЗ):

1)образован из земельного участка, предоставленного до 10.11.2001 для ведения садоводства СНТ или иной организации, при которой СНТ было создано или организовано;

2)распределен гражданину по решению общего собрания членов СНТ или на основании иного документа, устанавливающего распределение земельных участков в СНТ;

3)не является изъятым из оборота, ограниченным в обороте и в отношении него не принято решение о резервировании для государственных или муниципальных нужд.

Земельный участок предоставляется в собственность по решению исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления (далее - уполномоченный орган) на основании заявления гражданина или его представителя (ст. 39.2 ЗК РФ; абз. 1 п. 2.8 ст. 3 Закона N 137-ФЗ).

К указанному заявлению необходимо приложить (абз. 2, 3 п. 2.8 ст. 3 Закона N 137-ФЗ):

1)схему расположения земельного участка на кадастровом плане территории (не представляется при наличии утвержденных проекта межевания территории, в границах которой расположен земельный участок, проекта организации и застройки территории СНТ, либо при наличии описания местоположения границ земельного участка в ЕГРН);

2)протокол (выписку из протокола) общего собрания членов СНТ о распределении земельных участков между членами СНТ или иной документ (выписку из документа), устанавливающий распределение земельных участков в СНТ.

Если ранее никто из членов СНТ не обращался с заявлением о предоставлении земельного участка в собственность, уполномоченный орган самостоятельно запрашивает сведения об СНТ, содержащиеся в ЕГРЮЛ, и сведения о правоустанавливающих документах на земельный участок, предоставленный СНТ, если такие сведения содержатся в ЕГРН. При отсутствии сведений о правоустанавливающих документах на земельный участок в ЕГРН они запрашиваются у заявителя (абз. 4 - 6 п. 2.8 ст. 3 Закона N 137-ФЗ).

Решение о предоставлении гражданину в собственность земельного участка принимается уполномоченным органом в течение 14 дней со дня получения заявления и документов (п. 2.10 ст. 3 Закона N 137-ФЗ).

Принятое решение является основанием для государственного кадастрового учета и регистрации права собственности на земельный участок (п. 1 ч. 2 ст. 14 Закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ).

|  |
| --- |
|  **1.2. Предоставление земельных участков для ведения садоводства льготным категориям граждан** |

Правом на предоставление в собственность бесплатно земельных участков для ведения садоводства, находящихся в государственной или муниципальной собственности, обладают, в частности (пп. 6, 7 ст. 39.5 ЗК РФ; п. 1 ст. 1.1, п. 4 ст. 5 Закона от 15.01.1993 N 4301-1; ч. 1 ст. 1.1, ч. 4 ст. 3 Закона от 09.01.1997 N 5-ФЗ; ст. 1, ч. 3 ст. 3 Закона Московской области от 01.06.2011 N 73/2011-ОЗ):

1)Герои СССР, Герои РФ и полные кавалеры ордена Славы. Площадь садового земельного участка, предоставляемого в собственность указанным гражданам, должна составлять не менее 20 соток в границах городских населенных пунктов и 40 соток в границах сельских населенных пунктов и на землях иных категорий;

2)Герои Социалистического Труда, Герои Труда РФ и полные кавалеры ордена Трудовой Славы. Площадь участка, предоставляемого указанным лицам, должна составлять не менее 8 соток в городах и поселках городского типа и 25 соток в сельской местности;

3)граждане, имеющие трех и более детей, в случаях и порядке, установленных законодательством субъектов РФ. Например, земельные участки для ведения садоводства предоставляются многодетным семьям, отвечающим установленным требованиям (в частности, относительно обеспеченности земельными участками и жилыми домами), в Московской области.

Предоставление в собственность бесплатно земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для ведения садоводства указанным льготным категориям граждан осуществляется однократно (п. 1 ст. 39.19 ЗК РФ).

В зависимости от того, в чьей собственности находится испрашиваемый земельный участок, органом, уполномоченным на предоставление указанным гражданам земельных участков, может являться орган местного самоуправления соответствующего муниципального образования или территориальное управление Росимущества (ст. 39.2 ЗК РФ; п. п. 5.35(1), 5.35(3) Положения, утв. Постановлением Правительства РФ от 05.06.2008 N 432).

Порядок предоставления таким гражданам земельных участков в собственность бесплатно по общему правилу устанавливается законами субъектов РФ (п. 2 ст. 39.19 ЗК РФ).

|  |
| --- |
|  **2. Перераспределение земельных участков в СНТ** |

Необходимость перераспределить принадлежащие гражданам земельные участки в СНТ может возникнуть, например, если границы смежных земельных участков не соответствуют их фактическому использованию.

При перераспределении нескольких смежных земельных участков образуются несколько других смежных земельных участков, и существование исходных земельных участков прекращается (п. п. 1, 2 ст. 11.2, п. 1 ст. 11.7 ЗК РФ).

У собственников исходных земельных участков возникает право собственности на соответствующие образуемые земельные участки в соответствии с заключаемым между ними соглашением об образовании (перераспределении) земельных участков (п. 2 ст. 11.7 ЗК РФ).

Образуемые в результате перераспределения земельные участки должны соответствовать установленным законодательством требованиям, в частности, о предельных максимальных и минимальных размерах земельных участков. Образование земельных участков не должно приводить к вклиниванию, вкрапливанию, изломанности границ, чересполосице (п. п. 1, 2, 6 ст. 11.9 ЗК РФ).

Соглашение о перераспределении земельных участков составляется в простой письменной форме и подписывается всеми собственниками земельных участков (п. 1 ст. 160, п. 2 ст. 434 ГК РФ).

В нем следует указать, в частности (п. 1 ст. 432 ГК РФ):

1)дату и место его заключения;

2)данные всех участников соглашения (Ф.И.О. (отчество - при наличии), дата рождения, адрес регистрации, данные документа, удостоверяющего личность);

3)сведения о земельных участках, участвующих в перераспределении (кадастровый номер, адрес, площадь, категория земель, вид разрешенного использования);

4)сведения об образуемых земельных участках;

5)условия перераспределения;

6)основания возникновения прав на исходные земельные участки (реквизиты правоустанавливающих документов, номер и дата внесения соответствующей записи в ЕГРН);

7)иные условия, необходимые для согласования, по усмотрению сторон соглашения.

Обязательного нотариального удостоверения указанное соглашение не требует. Оно может быть удостоверено нотариально по желанию сторон (пп. 2 п. 2 ст. 163 ГК РФ; ст. 53 Основ законодательства РФ о нотариате).

Для установления границ образуемых земельных участков и подготовки межевого плана необходимо заключить договор подряда на проведение кадастровых работ с кадастровым инженером (ч. 1 ст. 29, ч. 1 ст. 35, ч. 1 ст. 36, ст. 37 Закона от 24.07.2007 N 221-ФЗ).

Если в ходе кадастровых работ уточняется местоположение границ земельного участка или смежных с ним земельных участков, сведения о которых внесены в ЕГРН, то местоположение границ обязательно должно быть согласовано с владельцами смежных земельных участков (ч. 1, 3 ст. 39 Закона N 221-ФЗ).

Межевой план подготавливается в форме электронного документа и подписывается усиленной квалифицированной электронной подписью кадастрового инженера. Договором подряда может быть предусмотрена обязанность кадастрового инженера поместить подготовленный им межевой план в электронное хранилище, ведение которого осуществляется органом регистрации прав (ч. 3, 5 ст. 20, ч. 12 ст. 22 Закона N 218-ФЗ; ч. 8 ст. 36 Закона N 221-ФЗ).

В отношении всех образованных в результате перераспределения земельных участков осуществляется государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав. При этом одновременно осуществляется снятие с кадастрового учета и прекращение прав собственности на исходные земельные участки (п. п. 1, 2 ст. 131 ГК РФ; п. 2 ч. 3 ст. 14, ч. 2, 3 ст. 41 Закона N 218-ФЗ).

Государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав осуществляются по заявлению собственников земельных участков на основании соглашения о перераспределении земельных участков и межевого плана. Если межевой план был помещен кадастровым инженером в электронное хранилище, в заявлении достаточно указать идентифицирующий номер межевого плана (ч. 1, п. п. 2, 7 ч. 2 ст. 14, п. 3 ч. 1 ст. 15, ч. 4 ст. 20 Закона N 218-ФЗ).

Право собственности на образованные земельные участки удостоверяется выписками из ЕГРН, а также специальной регистрационной надписью на соглашении (ст. 28 Закона N 218-ФЗ).