**Обзор изменений в законодательстве**

Привнесенные изменения в ЗК, которые уже применяются с 01.01.2019, утверждены Федеральным законом от 29.07.2017 № 217-ФЗ (ред. от 03.08.2018) "О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации". Нововведения затрагивают, прежде всего, процесс ведения садоводства (огородничества). В частности, закон определяет порядок создания товариществ, вводит в обиход понятие «садовый дом».

Гл. 3 ФЗ № 217 устанавливает права и обязательства членов товарищества, а также принцип определения размера взносов с его экономическим обоснованием и использования их строго по целевому назначению. Кроме этого, детально рассмотрены вопросы по части управления товариществом, осуществления контроля над его финансово-хозяйственной деятельностью. Отдельно рассмотрены вопросы, касающиеся общего имущества и распределения участков и др. По сути, статус юрлица с соответствующим органом управления за товариществом сохраняется. Но отныне участки для индивидуального и совместного пользования подлежат выделению (согласно проведенному межеванию).

Непосредственно к новшествам по ЗК имеют отношение: Ст. 40 ФЗ № 217: об изменениях в ЗК РФ. Ст. 41 ФЗ № 217: об изменениях в ФЗ «О введении в действие ЗК РФ». Правки, внесенные в ЗК, предусматривают изложение многих статей в новой редакции, исключение понятий «дачный земельный участок», «дача», «дачное строительство (хозяйство, дом)», дополнение отдельных пунктов кодекса и др. На сегодня государственные (муниципальные) участки предоставляются вне конкурса общим порядком.

**Федеральный закон от 29.07.2017 N 217-ФЗ (ред. от 03.08.2018) "О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации"**

**Статья 40. О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации**

Внести в Земельный кодекс Российской Федерации (Собрание законодательства Российской Федерации, 2001, N 44, ст. 4147; 2003, N 27, ст. 2700; 2004, N 27, ст. 2711; N 52, ст. 5276; 2005, N 10, ст. 763; N 30, ст. 3122; 2006, N 23, ст. 2380; N 50, ст. 5279; 2007, N 21, ст. 2455; N 26, ст. 3075; 2008, N 30, ст. 3597; 2009, N 30, ст. 3735; 2011, N 27, ст. 3880; N 30, ст. 4562; N 50, ст. 7366; N 51, ст. 7446; 2013, N 14, ст. 1663; N 27, ст. 3477; N 52, ст. 6971; 2014, N 26, ст. 3377; N 30, ст. 4218, 4225, 4235; N 43, ст. 5799; 2015, N 1, ст. 40, 52; N 10, ст. 1418; N 17, ст. 2477; N 27, ст. 3997; N 29, ст. 4339, 4350, 4378; 2016, N 1, ст. 80; N 18, ст. 2495; N 26, ст. 3875, 3890; N 27, ст. 4267, 4269, 4282, 4287, 4294, 4298, 4306; 2017, N 27, ст. 3938) следующие изменения:

1) подпункт 2 пункта 3 статьи 11.3 изложить в следующей редакции:

"2) из земельного участка, предоставленного садоводческому или огородническому некоммерческому товариществу;";

2) в пункте 4 статьи 11.4 слова "некоммерческой организации, созданной гражданами, для ведения садоводства, огородничества, дачного хозяйства" заменить словами "садоводческому или огородническому некоммерческому товариществу", слова "садоводства, огородничества или дачного строительства" заменить словами "садоводства или огородничества";

3) в пункте 8 статьи 11.10 слова "дачного хозяйства," исключить;

4) в пункте 7 статьи 27 слова "садовые, огородные, дачные" заменить словами "садовые или огородные";

5) в пункте 2 статьи 39.3:

а) подпункт 3 изложить в следующей редакции:

"3) земельных участков, образованных из земельного участка, предоставленного садоводческому или огородническому некоммерческому товариществу, за исключением земельных участков общего назначения, членам такого товарищества;";

б) подпункт 5 признать утратившим силу;

в) в подпункте 10 слова "дачного хозяйства," исключить;

6) подпункт 3 статьи 39.5 изложить в следующей редакции:

"3) земельного участка, образованного в соответствии с проектом межевания территории и являющегося земельным участком общего назначения, расположенным в границах территории ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд, в общую долевую собственность лицам, являющимся собственниками земельных участков, расположенных в границах такой территории, пропорционально площади этих участков;";

7) в статье 39.6:

а) в пункте 2:

подпункты 7 и 8 изложить в следующей редакции:

"7) садового или огородного земельного участка, образованного из земельного участка, предоставленного садоводческому или огородническому некоммерческому товариществу, за исключением земельных участков общего назначения, членам такого товарищества;

8) ограниченного в обороте земельного участка, являющегося земельным участком общего назначения, расположенного в границах территории ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд, гражданам, являющимся правообладателями садовых или огородных земельных участков в границах такой территории с множественностью лиц на стороне арендатора (в случае, если необходимость предоставления указанного земельного участка таким гражданам предусмотрена решением общего собрания членов садоводческого или огороднического некоммерческого товарищества, осуществляющего управление имуществом общего пользования в границах такой территории);";

дополнить подпунктом 8.1 следующего содержания:

"8.1) земельного участка, образованного в результате раздела ограниченного в обороте земельного участка, предоставленного юридическому лицу для комплексного освоения территории в целях индивидуального жилищного строительства и являющегося земельным участком общего назначения, такому юридическому лицу;";

в подпункте 15 слова "дачного хозяйства," исключить;

б) в подпункте 2 пункта 3 слова "или дачного хозяйства" исключить;

8) в статье 39.8:

а) пункт 5 признать утратившим силу;

б) в пункте 8:

в подпункте 4 слова "или ведения дачного хозяйства" исключить;

в подпункте 5 слова "или ведения дачного хозяйства" исключить;

в) в пункте 10 слова "или ведения дачного хозяйства" исключить;

9) в статье 39.10:

а) подпункт 11 пункта 2 изложить в следующей редакции:

"11) садоводческим или огородническим некоммерческим товариществам на срок не более чем пять лет;";

б) в пункте 4 слова "земельным участком для ведения садоводства, заключаемый с некоммерческой организацией, созданной гражданами," заменить словами "земельным участком, заключаемый с садоводческим некоммерческим товариществом,", слова "этой некоммерческой организации" заменить словами "этого товарищества";

в) в пункте 5 слова "земельным участком для ведения огородничества, заключаемый с некоммерческой организацией, созданной гражданами," заменить словами "земельным участком, заключаемый с огородническим некоммерческим товариществом,", слова "этой некоммерческой организации" заменить словами "этого товарищества";

г) дополнить пунктами 6 и 7 следующего содержания:

"6. Предельный размер земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, являющегося предметом договора безвозмездного пользования, заключаемого с садоводческим или огородническим некоммерческим товариществом, не может превышать площадь, рассчитанную как сумма площади земельных участков, которые будут образованы для предоставления членам садоводческого или огороднического некоммерческого товарищества, и площади земельных участков общего назначения.

7. В целях определения предельного размера земельного участка, указанного в пункте 6 настоящей статьи, площадь земельных участков, которые будут образованы для предоставления членам садоводческого или огороднического некоммерческого товарищества, определяется как произведение количества членов такого товарищества и установленного предельного максимального размера указанных земельных участков. Площадь земельных участков общего назначения определяется в размере от двадцати до двадцати пяти процентов площади земельных участков, которые будут образованы для предоставления членам садоводческого или огороднического некоммерческого товарищества, определенной по правилам, предусмотренным настоящим пунктом.";

10) в статье 39.11:

а) в подпункте 4 пункта 3 слова "или ведения дачного хозяйства" исключить;

б) в подпункте 4 пункта 8 слова "или ведения дачного хозяйства" исключить;

в) в абзаце первом пункта 10 слова "или ведения дачного хозяйства" исключить;

г) в пункте 15 слова "или ведения дачного хозяйства" исключить;

д) в абзаце втором пункта 16 слова "или ведения дачного хозяйства" исключить;

е) в пункте 21:

в подпункте 4 слова "или ведения дачного хозяйства" исключить;

подпункт 10 изложить в следующей редакции:

"10) о размере ежегодной арендной платы при предоставлении земельного участка юридическому лицу в аренду для комплексного освоения территории, за исключением первого арендного платежа, размер которого определяется по результатам аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории. При этом размер ежегодной арендной платы, если предметом аукциона является размер первого арендного платежа, определяется в порядке, установленном для определения арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, без проведения торгов.";

11) в абзаце втором пункта 17 статьи 39.12 слова "или ведения дачного хозяйства" исключить;

12) в пункте 2 статьи 39.13 слова "дачного хозяйства," исключить;

13) в пункте 8 статьи 39.14 слова ", дачного хозяйства" исключить;

14) подпункт 6 пункта 2 статьи 39.15 изложить в следующей редакции:

"6) подготовленный садоводческим или огородническим некоммерческим товариществом реестр членов такого товарищества в случае, если подано заявление о предварительном согласовании предоставления земельного участка или о предоставлении земельного участка в безвозмездное пользование такому товариществу.";

15) в статье 39.16:

а) подпункт 3 изложить в следующей редакции:

"3) указанный в заявлении о предоставлении земельного участка земельный участок образован в результате раздела земельного участка, предоставленного садоводческому или огородническому некоммерческому товариществу, за исключением случаев обращения с таким заявлением члена этого товарищества (если такой земельный участок является садовым или огородным) либо собственников земельных участков, расположенных в границах территории ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд (если земельный участок является земельным участком общего назначения);";

б) дополнить подпунктом 3.1 следующего содержания:

"3.1) указанный в заявлении о предоставлении земельного участка земельный участок предоставлен некоммерческой организации для комплексного освоения территории в целях индивидуального жилищного строительства, за исключением случаев обращения с заявлением члена этой организации либо этой организации, если земельный участок является земельным участком общего пользования этой организации;";

в) в подпункте 13 слова ", дачного хозяйства" исключить;

г) подпункт 16 изложить в следующей редакции:

"16) площадь земельного участка, указанного в заявлении о предоставлении земельного участка садоводческому или огородническому некоммерческому товариществу, превышает предельный размер, установленный пунктом 6 статьи 39.10 настоящего Кодекса;";

16) в статье 39.18:

а) в наименовании слова "дачного хозяйства," исключить;

б) в пункте 1 слова "дачного хозяйства," исключить;

17) в подпункте 3 пункта 1 статьи 39.28 слова "дачного хозяйства," исключить;

18) статью 79 дополнить пунктом 6 следующего содержания:

"6. Сельскохозяйственные угодья не могут включаться в границы территории ведения гражданами садоводства для собственных нужд, а также использоваться для строительства садовых домов, жилых домов, хозяйственных построек и гаражей на садовом земельном участке.";

19) абзац третий пункта 4 статьи 93 изложить в следующей редакции:

"Исполнительные органы государственной власти и органы местного самоуправления, предусмотренные статьей 39.2 настоящего Кодекса, должны принимать необходимые меры по предоставлению земельных участков для удовлетворения потребностей населения в развитии садоводства и огородничества, сельскохозяйственного производства, жилищного строительства за пределами закрытого административно-территориального образования.";

20) подпункт 1 пункта 7 статьи 95 изложить в следующей редакции:

"1) предоставление земельных участков для ведения садоводства, огородничества, индивидуального гаражного или индивидуального жилищного строительства;".

**Статья 41. О внесении изменений в Федеральный закон "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации"**

Внести в статью 3 Федерального закона от 25 октября 2001 года N 137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2001, N 44, ст. 4148; 2003, N 28, ст. 2875; N 50, ст. 4846; 2004, N 41, ст. 3993; 2005, N 1, ст. 17; N 25, ст. 2425; 2006, N 1, ст. 3, 17; N 17, ст. 1782; N 27, ст. 2881; N 52, ст. 5498; 2007, N 7, ст. 834; N 31, ст. 4009; N 43, ст. 5084; N 46, ст. 5553; N 48, ст. 5812; 2008, N 30, ст. 3597; 2009, N 19, ст. 2281; N 29, ст. 3582; N 52, ст. 6418, 6427; 2011, N 1, ст. 47; N 13, ст. 1688; N 30, ст. 4562; N 49, ст. 7027; N 51, ст. 7448; 2012, N 27, ст. 3587; N 53, ст. 7614, 7615; 2013, N 23, ст. 2881; N 27, ст. 3477; N 30, ст. 4072; 2014, N 26, ст. 3377; 2015, N 1, ст. 9; N 24, ст. 3369; 2016, N 22, ст. 3097; N 27, ст. 4294, 4306; 2017, N 25, ст. 3593; N 27, ст. 3940) следующие изменения:

1) пункт 2.1 изложить в следующей редакции:

"2.1. Пункт 2 настоящей статьи не распространяется на случаи, если земельные участки на праве постоянного (бессрочного) пользования предоставлены:

некоммерческим организациям, созданным до дня вступления в силу настоящего Федерального закона для ведения садоводства, огородничества или дачного хозяйства;

организациям, при которых до дня вступления в силу настоящего Федерального закона были созданы (организованы) некоммерческие организации для ведения садоводства, огородничества или дачного хозяйства, пользующиеся такими земельными участками;

гаражным потребительским кооперативам.

Переоформление гаражными потребительскими кооперативами права постоянного (бессрочного) пользования земельными участками осуществляется в порядке, установленном главой V.1 Земельного кодекса Российской Федерации, и сроком не ограничивается.

Переоформление права постоянного (бессрочного) пользования земельными участками, предоставленными юридическим лицам, указанным во втором и в третьем абзацах настоящего пункта, должно быть осуществлено до 1 января 2024 года в порядке, установленном настоящим Федеральным законом.";

2) пункт 2.7 изложить в следующей редакции:

"2.7. До 31 декабря 2020 года члены некоммерческих организаций, созданных до 1 января 2019 года для ведения садоводства, огородничества или дачного хозяйства, и члены садоводческих или огороднических некоммерческих товариществ, созданных путем реорганизации таких некоммерческих организаций, имеют право независимо от даты вступления в члены указанных некоммерческих организаций приобрести земельный участок, предназначенный для ведения садоводства, огородничества или дачного хозяйства, без проведения торгов в собственность бесплатно, если такой земельный участок соответствует в совокупности следующим условиям:

земельный участок образован из земельного участка, предоставленного до дня вступления в силу настоящего Федерального закона для ведения садоводства, огородничества или дачного хозяйства некоммерческой организации, указанной в абзаце первом настоящего пункта, либо иной организации, при которой была создана или организована такая некоммерческая организация;

по решению общего собрания членов указанной некоммерческой организации о распределении земельных участков между членами указанной некоммерческой организации либо на основании другого документа, устанавливающего распределение земельных участков в указанной некоммерческой организации, земельный участок распределен данному члену указанной некоммерческой организации;

земельный участок не является изъятым из оборота, ограниченным в обороте и в отношении земельного участка не принято решение о резервировании для государственных или муниципальных нужд.

В случае, если земельный участок, указанный в абзаце втором настоящего пункта, относится к имуществу общего пользования, указанный земельный участок до 31 декабря 2020 года предоставляется бесплатно в общую долевую собственность собственников земельных участков, расположенных в границах территории ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд, пропорционально площади таких земельных участков.

В случае, если указанные в абзацах втором и пятом настоящего пункта земельные участки являются зарезервированными для государственных или муниципальных нужд либо ограниченными в обороте, они предоставляются члену некоммерческой организации, указанной в абзаце первом настоящего пункта, или в аренду с множественностью лиц на стороне арендатора собственникам земельных участков, расположенных в границах территории ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд. При этом размер арендной платы определяется в размере, не превышающем размера земельного налога, установленного в отношении такого земельного участка.";

3) пункт 2.8 изложить в следующей редакции:

"2.8. В случае, предусмотренном пунктом 2.7 настоящей статьи, предоставление земельного участка гражданину в собственность или в аренду осуществляется на основании решения исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления, предусмотренных статьей 39.2 Земельного кодекса Российской Федерации, на основании заявления гражданина или его представителя. К указанному заявлению прилагаются:

схема расположения земельного участка на кадастровом плане территории, подготовленная гражданином. Представление данной схемы не требуется при наличии утвержденных проекта межевания территории, в границах которой расположен земельный участок, проекта организации и застройки территории некоммерческой организации, указанной в абзаце первом пункта 2.7 настоящей статьи, либо при наличии описания местоположения границ такого земельного участка в Едином государственном реестре недвижимости;

протокол общего собрания членов некоммерческой организации, указанной в абзаце первом пункта 2.7 настоящей статьи, о распределении земельных участков между членами такой некоммерческой организации или иной документ, устанавливающий распределение земельных участков в этой некоммерческой организации, либо выписка из указанного протокола или указанного документа.

В случае, если ранее ни один из членов некоммерческой организации, указанной в абзаце первом пункта 2.7 настоящей статьи, не обращался с заявлением о предоставлении земельного участка в собственность, указанные в абзаце первом настоящего пункта органы самостоятельно запрашивают:

сведения о правоустанавливающих документах на земельный участок, предоставленный указанной некоммерческой организации, в федеральном органе исполнительной власти, уполномоченном на государственную регистрацию прав на недвижимое имущество, если такие сведения содержатся в Едином государственном реестре недвижимости (в иных случаях такие сведения запрашиваются у заявителя);

сведения об указанной некоммерческой организации, содержащиеся в едином государственном реестре юридических лиц.";

4) пункт 2.9 изложить в следующей редакции:

"2.9. В случае, предусмотренном пунктом 2.7 настоящей статьи, предоставление в собственность или в аренду земельного участка общего назначения осуществляется на основании решения исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления, предусмотренных статьей 39.2 Земельного кодекса Российской Федерации, заявления собственников земельных участков, расположенных в границах территории ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд, указанных в абзаце пятом пункта 2.7 настоящей статьи. К такому заявлению прилагается схема расположения земельного участка на кадастровом плане территории, подготовленная заявителем (заявителями). Представление данной схемы не требуется при наличии:

утвержденных проекта межевания территории, в границах которой расположен земельный участок, или проекта организации и застройки территории либо описания местоположения границ такого земельного участка в Едином государственном реестре недвижимости;

выписки из решения общего собрания членов указанной в абзаце первом пункта 2.7 настоящей статьи некоммерческой организации о приобретении земельного участка общего назначения в собственность собственников земельных участков, расположенных в границах территории ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд;

учредительных документов указанной в абзаце первом пункта 2.7 настоящей статьи некоммерческой организации.

Сведения о правоустанавливающих документах на земельный участок, предоставленный некоммерческой организации, указанной в абзаце первом пункта 2.7 настоящей статьи, запрашиваются исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления, предусмотренными статьей 39.2 Земельного кодекса Российской Федерации, в федеральном органе исполнительной власти, уполномоченном на государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, если такие сведения содержатся в Едином государственном реестре недвижимости (в иных случаях указанные сведения запрашиваются у заявителя).";

5) абзац первый пункта 2.10 после слов "в собственность" дополнить словами "или в аренду";

6) в пункте 19 слова "садоводческим, огородническим или дачным некоммерческим объединениям граждан" заменить словами "некоммерческим организациям, созданным до 1 января 2019 года для ведения садоводства, огородничества или дачного хозяйства,", слово "объединениям" заменить словом "организациям".

**Статья 55. Порядок вступления в силу настоящего Федерального закона**

1. Настоящий Федеральный закон вступает в силу с 1 января 2019 года, за исключением [статьи 51](#p724) настоящего Федерального закона.

2. [Статья 51](#p724) настоящего Федерального закона вступает в силу со дня официального опубликования настоящего Федерального закона.

3. Действие положений части 3 статьи 5 Федерального закона от 29 декабря 2014 года N 459-ФЗ "О внесении изменений в Закон Российской Федерации "О недрах" и отдельные законодательные акты Российской Федерации" распространяется на правоотношения, возникшие до дня вступления в силу настоящего Федерального закона.