**Памятка для членов садоводческих товариществ о правовом**

**режиме использования земель садоводческих массивов**

**1. Правовой режим использования земель садоводческих массивов**

Согласно пункту 1 статьи 1 Федерального закона от 15.04.1998 № 66-ФЗ
«О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» (далее – Закон) садовый земельный участок — земельный участок, предоставленный гражданину или приобретенный им для выращивания плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля, а также для отдыха (с правом возведения жилого **строения** без права регистрации проживания в нем и хозяйственных строений и сооружений).

На таком земельном участке гражданин имеет право осуществить строительство жилого строения в установленном законом порядке, а именно в соответствии с градостроительными, строительными, экологическими, санитарно-гигиеническими, противопожарными и иными установленными требованиями (нормами, правилами и нормативами) строительство и перестройку жилого строения, хозяйственных строений и сооружений (подпункт 4 п. 1 ст. 19 Закона). Член садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения обязан использовать земельный участок в соответствии с его целевым назначением и разрешенным использованием, не наносить ущерб земле как природному и хозяйственному объекту (пп. 3 п. 2 указанной статьи).

Согласно пункта 1 статьи 34 Закона возведение строений и сооружений в садоводческом, огородническом или дачном некоммерческом объединении осуществляется в соответствии с проектом организации и застройки его территории. Контроль за соблюдением требований к возведению строений и сооружений в садоводческом, огородническом или дачном некоммерческом объединении проводит правление такого объединения, а также инспектора государственных органов, осуществляющих контроль за соблюдением законодательства, в порядке авторского надзора организация, разработавшая проект организации и застройки территории такого объединения, органы местного самоуправления (пункт 2 указанной статьи).

Возведение гражданами на садовых, огородных или дачных земельных участках строений и сооружений, превышающих размеры, установленные проектом организации и застройки территории садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения для данных строений и сооружений, допускается после утверждения органом местного самоуправления проектов строительства данных строений и сооружений в порядке, установленном градостроительным законодательством (п. 4 статьи 34 Закона).

В настоящее время при осуществлении строительства на земельном участке, предоставленном для ведения садоводства, также следует руководствоваться «СНиП 30-02-97\*. Планировка и застройка территорий садоводческих (дачных) объединений граждан, здания и сооружения» (приняты и введены в действие Постановлением Госстроя РФ от 10.09.1997 N 18-51). Согласно пункту 1.1. этого документа настоящие нормы и правила распространяются на проектирование застройки территорий садоводческих (дачных) объединений граждан, зданий и сооружений, а также служат основой разработки территориальных строительных норм (ТСН) субъектов Российской Федерации.

Жилой дом считается построенным незаконно, если он возведен (создан) на земельном участке, не предоставленном в установленном порядке, или на земельном участке, разрешенное использование которого не допускает строительства на нем данного объекта, либо дом возведен (создан) без необходимых на то разрешений или с существенным нарушением градостроительных и строительных норм и правил (п. 1 ст. 222 ГК РФ).

Получение разрешения на строительство в целях строительства жилого строения на садовом или дачном земельном участке не требуется, однако оно является обязательным для строительства объекта индивидуального жилищного строительства (п. 1 ч. 17, ч. 2 ст. 51 ГрК РФ; Письмо Минэкономразвития России от 09.09.2016 N Д23и-4285).

За незаконное строительство жилого дома предусмотрена гражданско-правовая и административная ответственность.

**2. Ответственность за совершение правонарушения в сфере земельного и градостроительного законодательства.**

***Гражданско-правовая ответственность***

Незаконно возведенный жилой дом подлежит сносу построившим его лицом или за его счет, кроме случаев, предусмотренных п. п. 3 - 4 ст. 222 ГК РФ.

***Административная ответственность***

Предусмотрена административная ответственность (ст. ст. 8.1, ст. 9.4, ст. 9.5 КоАП РФ):

2) предупреждение или наложение штрафа в размере от 1 000 до 2 000 руб. - за несоблюдение экологических требований при строительстве;

3) предупреждение или наложение штрафа в размере от 1 000 до 2 000 руб. - за нарушение требований технических регламентов, проектной документации, обязательных требований документов в области стандартизации или требований специальных технических условий при строительстве либо нарушение установленных обязательных требований к зданиям и сооружениям при строительстве, в том числе при применении строительных материалов (изделий).

Если данные нарушения повлекли отступление от проектных значений здания, затрагивают характеристики надежности и безопасности объектов строительства либо создали угрозу или повлекли причинение вреда жизни или здоровью граждан, окружающей среде, жизни или здоровью животных и растений, налагается штраф в размере от 2 000 до 4 000 руб.;

4) наложение штрафа в размере от 2 000 до 5 000 руб. - за строительство объекта капитального строительства без разрешения на строительство, если его получение обязательно.

**3. Изменение правового режима использования садоводческих массивов путем трансформации в индивидуальное жилищное строительство в предусмотренном законом порядке.**

1. Разработка и утверждение проектов планировки территорий (вместе с проектом межевания) садоводческих объединений граждан, предусматривающих размещение проездов, подвод коммуникаций, строительство индивидуальных жилых домов и т.д.

2. Изучение технических возможностей обеспечения территорий садоводческих массивов сетями инженерно-технического обеспечения и дорогами, выполнение расчета затрат на их строительство.

3. Проведение кадастровых работ в соответствии с утверждённой документацией по планировки территории СНТ.

4. Включение территорий СНТ в программу инженерного обустройства и программу дорожного строительства, координация работ заказчиков по строительству сетей инженерно-технического обеспечения и дорог.

Реализация осуществляется на условиях софинансирования:

- изготовление проекта планировки территории СНТ, прокладка сетей водоснабжения и водоотведения – за счет средств собственников земельных участков;

- строительство инженерных сетей электроснабжения и газоснабжения, дорог с твердым покрытием в микрорайонах ИЖС, сформированных на территории садоводческих объединений, - за счет средств областной программы инженерного обустройства микрорайонов ИЖС.