

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Администрация г. Ростова-на-Дону

ДЕПАРТАМЕНТ
АВТОМОБИЛЬНЫХ ДОРОГ И
ОРГАНИЗАЦИИ ДОРОЖНОГО ДВИЖЕНИЯ
ГОРОДА РОСТОВА-НА-ДОНУ

* * *

344006, г. Ростов-на-Дону, ул. Большая Садовая, 93,
тел.: (863) 210-88-99, факс: (863) 210-88-90
e-mail: dadiodd@rostov-gorod.ru

Исх. № НД-736 от « 03 » 08 2022 г

Председателю ТСН «Защитник»
И.А. Малевичу

Уважаемый Иван Александрович!

В собственности у ТСН «Защитник» находится земельный участок с кадастровым номером 61:44:82613:365 общего назначения, в границах которого имеются автомобильные дороги со смешанным типом покрытия, не отвечающие признакам капитального сооружения, в том числе автомобильная дорога от ул. 1-я Ненаглядная до ул. Околичная, пересекающая территорию ТСН «Защитник».

В соответствии со ст. 3, 24, 25 Федерального закона от 29.07.2017 № 217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон № 217-ФЗ) имущество общего пользования – расположенные в границах территории ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд объекты капитального строительства и **земельные участки общего назначения**, использование которых может осуществляться исключительно для удовлетворения потребностей граждан, ведущих садоводство и огородничество (проход, проезд, снабжение тепловой и электрической энергией, водой, газом, водоотведение, охрана, сбор твердых коммунальных отходов и иные потребности), а также движимые вещи, созданные (создаваемые) или приобретенные для деятельности садоводческого или огороднического некоммерческого товарищества.

Согласно пункту 6 части 3 статьи 26 Закона № 217-ФЗ в целях оказания государственной и муниципальной поддержки садоводства и огородничества органы государственной власти субъектов Российской Федерации и органы местного самоуправления вправе **по заявлению товарищества** или участников общей долевой собственности на имущество общего пользования, расположенное в границах территории садоводства или огородничества, **безвозмездно приобретать в государственную собственность субъекта Российской Федерации или муниципальную собственность такое имущество общего пользования (автомобильные дороги, объекты электросетевого хозяйства, водоснабжения, связи и другие объекты) в случае, если такое имущество в соответствии с федеральным законом может находиться в государственной или муниципальной собственности.**

В силу п. 8 ст. 25 Закона № 217-ФЗ имущество общего пользования, указанное в пункте 6 части 3 статьи 26 настоящего Федерального закона, может быть передано безвозмездно в государственную собственность субъекта Российской Федерации или муниципального образования, на территориях которых расположена территория садоводства или огородничества, в случае одновременного соблюдения следующих условий:

1) решение о передаче указанного имущества принято общим собранием членов товарищества;

2) в соответствии с федеральным законом указанное имущество может находиться в государственной или муниципальной собственности.

Исходя из изложенного, имущество общего пользования товарищества может быть приобретено в муниципальную собственность по заявлению товарищества при условии, что решение о его отчуждении принято общим собранием членов товарищества.

При этом для приобретения территории под автомобильной дорогой от ул. 1-я Ненаглядная до ул. Околичная в муниципальную собственность с целью строительства или реконструкции автомобильной дороги местного значения для обеспечения пропускной способности от жилого района «Суворовский» необходимо произвести раздел (выдел) земельного участка с кадастровым номером 61:44:82613:365 путем выделения полосы отвода автомобильной дороги.

В силу части 1 статьи 24 Закона № 217-ФЗ образование земельных участков общего назначения осуществляется в соответствии с **утвержденным проектом межевания территории**. Для образования таких земельных участков подготовка и утверждение проекта планировки не требуются.

Согласно статье 11.2 ЗК РФ земельные участки **образуются при разделе, объединении, перераспределении земельных участков или выделе из земельных участков**, а также из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Таким образом, для раздела земельного участка общего назначения садоводческого товарищества необходима разработка проекта межевания или внесение изменений в утвержденный проект межевания территории.

Согласно статье 17 Закона № 217-ФЗ к исключительной компетенции общего собрания членов товарищества относятся:

принятие решения о передаче недвижимого имущества общего пользования в общую долевую собственность собственников земельных участков, расположенных в границах территории садоводства или огородничества, в собственность организаций, осуществляющих газо-, водо-, тепло- и электроснабжение, водоотведение, **либо в государственную собственность субъекта Российской Федерации или в собственность муниципального образования, в границах которых расположена территория садоводства или огородничества;**

принятие решения об обращении с заявлением о государственной регистрации прав на объекты недвижимости, расположенные в границах территории ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд и являющиеся имуществом общего пользования, и (или) **заявлением о государственном кадастровом учете таких объектов недвижимости;**

принятие решения о подготовке проекта межевания территории применительно к территории садоводства или огородничества либо о подготовке изменений в такую документацию, об одобрении таких проектов или изменений в них.

В связи с изложенным, подготовка проекта межевания, предусматривающего образование земельного участка под дорогой, возможна после принятия общим собранием решения о его подготовке, при этом утверждение такого проекта органом местного самоуправления осуществляется при условии, что разработанный проект одобрен решением общего собрания.

Межевой план земельного участка может быть изготовлен только на основании утвержденного проекта межевания территории садоводства.

После подготовки кадастровым инженером межевого плана ТСН «Защитник» необходимо вновь провести общее собрание, на котором принять решение:

- о постановке на государственный кадастровый учет и регистрации права ТСН «Защитник» на земельные участки общего назначения, предусмотренные утвержденным проектом межевания территории;

- о передаче земельного участка, сформированного под автомобильную дорогу от ул. 1-я Ненаглядная до ул. Околичная, с указанием его площади согласно межевому плану и условных обозначений, указанных в проекте межевания, в собственность муниципального образования «Город Ростов-на-Дону».

Финансирование данных мероприятий может осуществляться за счет застройщика жилого района «Суворовский» - АО «Ростовское» на основании соглашения, заключенного с ТСН «Защитник».

После завершения процедуры передачи земельного участка, государственной регистрации перехода права на такой земельный участок от ТСН «Защитник» к городу, АО «Ростовское» по заказу Департамента может быть разработана проектная документация на строительство автомобильной дороги 4 категории на соответствующем земельном участке за счет средств АО «Ростовское».

При этом в перечни случаев, при которых для строительства, реконструкции линейного объекта **не требуются получение разрешения на строительство и подготовка документации по планировке территории, утвержденные постановлением Правительства Российской Федерации от 12.11.2020 № 1816, входят строительство, реконструкция автомобильных дорог IV и V категории.**

Как следует из части 3 статьи 49 ГрК РФ экспертиза проектной документации не проводится в случае, если для строительства или реконструкции объекта капитального строительства не требуется получение разрешения на строительство.

Вместе с тем, в случае реализации проектной документации за счет средств местного бюджета, необходимо получение положительного заключения ГАУ РО «Государственная экспертиза проектов» по результатам проверки определения сметной стоимости строительства автомобильной дороги в соответствии с постановлением Правительства РО от 24.06.2019 № 437.

На основании изложенного, направляю Вам на рассмотрение проект инвестиционного соглашения, предметом которого является взаимодействие Департамента, ТСН «Защитник» и АО «Ростовское» при формировании имущества общего пользования (земельного участка общего назначения) ТСН «Защитник» и

его дальнейшей передаче на безвозмездной основе в собственность муниципального образования «Город Ростов-на-Дону» с целью строительства на земельном участке автомобильной дороги местного значения.

Приложение: проект инвестиционного соглашения на 6 л.

И.о. директора



Н.З. Забитов