

Исх. № 19
от **20 октября 2019г.**

Наталье Георгиевне С.
собственнице жилого дома и земельного участка по адресу:
141052, Московская обл., Мытищинский р-н, Федоскинское сельское поселение, западнее д. Аксаково (вблизи д. Крюково)
КП Аксаково, участок № __

Уважаемая Наталья Георгиевна!

В ответ на Ваше обращение б/н от 29 сентября 2019 года поясняем следующее.

В соответствии с государственным кадастром недвижимости на территории коттеджного посёлка «Аксаково» Вам принадлежит земельный участок с кадастровым номером 50:12:0060106:___ и жилой дом с условным номером 50-50-12/033/2012-___.

По данным государственного кадастра недвижимости земельный участок с кадастровым номером 50:12:0060106:___ имеет категорию: земли населенных пунктов, а вид разрешенного использования: для индивидуальной жилой застройки (ИЖС), а жилой дом – назначение: жилое.

В соответствии со ст. 1 Федерального закона 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» (далее по тексту – «Федеральный закон № 217-ФЗ») указанный федеральный закон регулирует отношения, возникающие в связи с ведением гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд, а также определяет особенности гражданско-правового положения некоммерческих организаций, создаваемых гражданами для ведения садоводства и огородничества в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации.

В статье 3 указанного Федерального закона № 217-ФЗ раскрыты основные понятия, используемые для целей этого федерального закона. Так в соответствии с пп.1 этой статьи под садовым земельным участком понимается земельный участок, предназначенный для отдыха граждан и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур с правом размещения садовых домов, жилых домов, хозяйственных построек и гаражей, а под территорией садоводства и огородничества, в соответствии с п.п. 8 той же статьи территория ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд (далее - территория садоводства или огородничества) - территория, границы которой определяются в соответствии с утвержденной в отношении этой территории документацией по планировке территории.

Также в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденном Приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014 N 540 (ред. от 04.02.2019) вид разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства (код 2.1.) предполагает использование участка для размещения жилого дома (отдельно стоящего здания количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости), а вид разрешенного использования Ведение садоводства (код 13.2) Осуществление отдыха и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур; размещение для собственных нужд садового дома, жилого дома, указанного в описании вида разрешенного использования с кодом 2.1, хозяйственных построек и гаражей.

Таким образом, законодательство Российской Федерации и иные нормативно-правовые акты, изданные во исполнение законодательства кардинально различают «индивидуальное жилищное строительство» и «ведение садоводства для собственных нужд» как виды использования земельных участков.

Принадлежащий Вам земельный участок с кадастровым номером 50:12:0060106:___ имеет вид разрешенного использования «для индивидуального жилищного строительства» и не предполагает возможность использования Вами его для ведения садоводства, в связи с чем возникающие при его использовании отношения не регулируются нормативными положениями Федерального закона N 217-ФЗ.

Ссылки в Вашем обращении б/н от 29 сентября 2019 года на какие-либо правила, установленные Федеральным законом N 217-ФЗ для регулирования отношений, возникающих между собственниками садовых земельных участков и некоммерческими организациями, созданными гражданами для ведения садоводства и огородничества в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, в том числе:

- а) в части действия Договоров о пользовании инфраструктурой (п.17 ст. 54);
- б) в части необходимости составления и утверждения финансового-экономического обоснования размера взносов (п.8 ст. 14);
- в) в части полномочий и компетенции органов управления некоммерческой организации (п.1,2,19 ст.17, п. 7 ст. 18),

являются необоснованными, поскольку ДНП «Посёлок Шоколадный» создан собственниками земельных участков, имеющих вид разрешенного использования «для индивидуального жилищного строительства», и, не смотря на свое название, не является садоводческим или дачным некоммерческим объединением.

В настоящий момент ДНП «Посёлок Шоколадный» приводит свои внутренние документы в соответствие с Гражданским кодексом Российской Федерации, изменяя организационно-правовую форму и наименование на Товарищество собственников недвижимости «Коттеджный посёлок «АКСАКОВО», что будет более полно отражать истинную правовую природу нашей некоммерческой организации.

В отношении предоставления коммунальных услуг.

В Вашем обращении б/н от 29 сентября 2019 года Вы утверждаете, что пользуетесь в принадлежащем Вам жилом доме следующими коммунальными услугами: электроснабжение, водоснабжение, водоотведение, газоснабжение.

Гражданские правоотношения, возникающие при пользовании в жилом помещении коммунальными услугами, регулируются жилищным и гражданским законодательством Российской Федерации.

В соответствии с п. 6 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», утвержденных Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 N 354 (ред. от 22.05.2019) "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов" (далее по тексту – «Правила») предоставление коммунальных услуг потребителю осуществляется на основании возмездного договора, содержащего положения о предоставлении коммунальных услуг, из числа договоров, указанных в пунктах 9, 10, 11 и 12 Правил.

Исполнителем коммунальных услуг может выступать лицо из числа лиц, указанных в пунктах 9 и 10 Правил. При этом период времени, в течение которого указанное лицо обязано предоставлять коммунальные услуги потребителям подлежит определению в соответствии с пунктами 14, 15, 16 и 17 Правил.

Поскольку ДНП «Посёлок Шоколадный» не является ресурсоснабжающей организацией, понятие которой раскрыто в пункте 2 Правил, из всех перечисленных в пунктах 9 и 10 Правил организаций, ДНП «Посёлок Шоколадный» может выступать только организацией, которая от

своего имени и в интересах собственника заключает договоры холодного водоснабжения, горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения (в том числе поставки бытового газа в баллонах), отопления (теплоснабжения, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления) с соответствующими ресурсоснабжающими организациями, т.е. организацией, указанной в п. б) пункта 10 Правил.

В соответствии с пунктом 16 Правил Организация, указанная в подпункте "б" пункта 10 настоящих Правил, приступает к предоставлению коммунальных услуг потребителям в жилом доме (домовладении) с даты начала предоставления коммунальных услуг, указанной в заключенном с собственником жилого дома (домовладения) в письменной форме договоре о предоставлении коммунальных услуг.

Таким образом, до момента заключения в письменной форме договора о предоставлении коммунальных услуг, обязанности по предоставлению коммунальных услуг Вашему домовладению, у ДНП «Посёлок Шоколадный» отсутствуют.

В соответствии с пунктом 17 Правил ресурсоснабжающая организация, для которой в соответствии с законодательством Российской Федерации о водоснабжении, водоотведении, электроснабжении, теплоснабжении, газоснабжении заключение договора с потребителем является обязательным, приступает к предоставлению коммунальной услуги соответствующего вида собственникам и пользователям жилых домов (домовладений) - со дня первого фактического подключения жилого дома (домовладения) в установленном порядке к централизованной сети инженерно-технического обеспечения непосредственно или через сети инженерно-технического обеспечения, связывающие несколько жилых домов (домовладений), расположенных на близлежащих земельных участках.

Таким образом, для возникновения у какой-либо из перечисленных в пункте 10 Правил организации обязанности по предоставлению коммунальной услуги Вашему домовладению, Ваше домовладение должно быть в установленном порядке подключено к централизованной сети инженерно-технического обеспечения непосредственно или через сети инженерно-технического обеспечения, связывающие несколько жилых домов (домовладений).

Как справедливо замечено в Вашем обращении б/н от 29 сентября 2019г., порядок технологического подключения к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения описан в перечисленных Вами в обращении нормативно-правовых актах Правительства Российской Федерации, в том числе:

1) Правилами определения и предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 13.02.2006 N 83 (ред. от 05.07.2018) "Об утверждении Правил определения и предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения и Правил подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения"

2) Правилами технологического присоединения энергопринимающих устройств потребителей электрической энергии, объектов по производству электрической энергии, а также объектов электросетевого хозяйства, принадлежащих сетевым организациям и иным лицам, к электрическим сетям, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 27.12.2004 N 861 (ред. от 22.06.2019) "Об утверждении Правил недискриминационного доступа к услугам по передаче электрической энергии и оказания этих услуг, Правил недискриминационного доступа к услугам по оперативно-диспетчерскому управлению в электроэнергетике и оказания этих услуг, Правил недискриминационного доступа к услугам администратора торговой системы оптового рынка и оказания этих услуг и Правил технологического присоединения энергопринимающих устройств потребителей электрической энергии, объектов по производству электрической энергии, а также объектов электросетевого хозяйства, принадлежащих сетевым организациям и иным лицам, к электрическим сетям"

3) Правилами подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям газораспределения, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 30.12.2013 N 1314 (ред. от 21.02.2019) "Об утверждении Правил подключения

(технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям газораспределения, а также об изменении и признании утратившими силу некоторых актов Правительства Российской Федерации"

4) Правил холодного водоснабжения и водоотведения, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 29.07.2013 N 644 (ред. от 26.07.2018) "Об утверждении Правил холодного водоснабжения и водоотведения и о внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации"

У ДНП «Посёлок Шоколадный» отсутствуют сведения, что внутридомовые инженерные системы Вашего домовладения подключены к сетям инженерно-технического обеспечения, принадлежащим ДНП «Посёлок Шоколадный» в установленном вышеуказанными нормативно-правовыми актами Правительства Российской Федерации порядке.

С целью проверки законности подключения Вашего домовладения к сетям инженерно-технического обеспечения:

- 1) электрическим сетям;
- 2) сетям газораспределения;
- 3) водопроводным сетям;
- 4) канализационным сетям.

просим предоставить предусмотренные в упомянутых Вами в обращении б/н от 29 сентября 2019г. нормативно-правовых актах Правительства Российской Федерации копии надлежащим образом оформленных документов, подтверждающих технологическое присоединение Вашего домовладения к сетям инженерно-технического обеспечения.

Обращаем Ваше внимание на то, что до момента предоставления копий вышеуказанных документов о надлежащем подключении (технологическом присоединении) внутридомовых инженерных систем Вашего домовладения к сетям инженерно-технического обеспечения ДНП «Посёлок Шоколадный», Ваши действия по потреблению коммунальных ресурсов могут быть расценены как самовольное подключение к соответствующим сетям, что образует состав административных правонарушений, предусмотренных статьями 7.20. и 7.21. Кодекса об административных правонарушениях РФ.

Касаемо дорог.

В соответствии с п. 12 ст. 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации к территориям общего пользования отнесены территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные, береговые полосы водных объектов общего пользования, скверы, бульвары).

Согласно п. 12 ст. 85 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - Земельный кодекс) земельные участки общего пользования, занятые площадями, улицами, проездами, автомобильными дорогами, набережными, скверами, бульварами, водными объектами, пляжами и другими объектами, могут включаться в состав различных территориальных зон и не подлежат приватизации.

Например, к таким землям в соответствии с ч. 1 ст. 11 Лесного кодекса Российской Федерации относятся земли лесного фонда.

Учитывая вышеуказанное, по нашему мнению, к землям (земельным участкам) общего пользования относятся земли (земельные участки) находящиеся в государственной (муниципальной) собственности, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц.

Земельные участки, занятые дорогами и объектами инженерной инфраструктуры в коттеджном посёлке «Аксаково» не относятся к землям (земельным участкам) общего пользования, поскольку:

- а) находятся в частной собственности;
- б) используются только жителями коттеджного посёлка «Аксаково», т.е. ограниченным кругом лиц.

В Вашем обращении б/н от 29.09.2019г. Вы ссылаетесь на СП 53.13330.2011 «Планировка и застройка территорий садоводческих (дачных) объединений граждан».

Однако согласно пункту 1.1. СП 53.13330.2011 Планировка и застройка территорий садоводческих (дачных) объединений граждан свод правил распространяется на проектирование застройки территорий садоводческих, дачных некоммерческих объединений граждан, находящихся на них зданий и сооружений, а также служит основой разработки территориальных строительных норм субъектов Российской Федерации.

Территория коттеджного поселка «Аксаково» не является территорией, предоставленной объединению граждан для коллективного садоводства, т.е. не является территорией садоводства. Вся территория коттеджного поселка «Аксаково» имеет категорию «земли поселений», а земельные участки, занятые жилыми домами собственников земельных участков имеет вид разрешенного использования «для индивидуального жилого строительства», как и принадлежащий Вам земельный участок.

Следовательно, на территории коттеджного поселка «Аксаково» требования Свода правил СП 53.13330.2011 «Планировка и застройка территорий садоводческих (дачных) объединений граждан» могут не учитываться.

Согласно ч. 2 ст. 5 Федерального закона от 08.11.2007 N 257-ФЗ "Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" (далее - Закон N 257-ФЗ) автомобильные дороги в зависимости от вида разрешенного использования подразделяются на автомобильные дороги общего пользования и автомобильные дороги необщего пользования.

Согласно части 4 статьи 5 Закона N 257-ФЗ к автомобильным дорогам необщего пользования относятся автомобильные дороги, находящиеся в собственности физических или юридических лиц и используемые ими исключительно для обеспечения собственных нужд. Согласно части 12 статьи 5 Закона N 257-ФЗ, к частным автомобильным дорогам общего пользования относятся автомобильные дороги, находящиеся в собственности физических или юридических лиц, не оборудованные устройствами, ограничивающими проезд транспортных средств неограниченного круга лиц. Иные частные автомобильные дороги относятся к частным автомобильным дорогам необщего пользования.

Таким образом, дороги коттеджного посёлка «Аксаково» с занимаемыми им земельными участками, оборудованные устройствами, ограничивающими проезд транспортных средств неограниченного круга лиц (шлагбаумом) и принадлежащие по праву собственности ДНП «Посёлок Шоколадный», являются частными дорогами необщего пользования.

Указанный вывод подтверждается отсутствием указанных дорог в Перечнях автомобильных дорог общего пользования, утвержденных:

а) Постановлением Правительства Московской области N 653/26 (ред. от 03.04.2019) "О Перечне автомобильных дорог общего пользования регионального или межмуниципального значения Московской области"

б) Решением Совета депутатов городского округа Мытищи № 35/7 от 21.12.2017г. «Об утверждении Перечня автомобильных дорог общего пользования местного значения городского округа Мытищи Московской области».

Пределы и порядок использования частных дорог необщего пользования с занимаемыми последними земельными участками определяется собственниками указанных объектов, в связи с чем будет устанавливаться исключительно решениями органов управления ДНП «Посёлок Шоколадный» (общее собрание членов ДНП, правление, председатель правления) в соответствии с их компетенцией.

Информируем Вас о том, что органами управления ДНП «Поселок Шоколадный» принято решение об обеспечении бесплатного прохода жителей коттеджного посёлка «Аксаково», не являющихся членами ДНП «Поселок Шоколадный», к своим земельным участкам через принадлежащие ДНП «Поселок Шоколадный» земельные участки, а также об установлении платы за обеспечение проезда к принадлежащим им земельным участкам на

автомобильном транспорте. С расценками указанной платы можно будет ознакомиться на сайте ДНП «Поселок Шоколадный» по адресу: <https://днп-шоколадный.рф>

Также информируем Вас, что обеспечение проезда к принадлежащему Вам земельному участку на автомобильном транспорте может быть реализовано путём установления частного сервитута или заключения Договора о порядке пользования объектами инфраструктуры ДНП «Посёлок Шоколадный», с формой которого можно также ознакомиться на сайте ДНП «Поселок Шоколадный» по указанному адресу.

В любом выбранном Вами варианте взаимодействия с ДНП «Поселок Шоколадный», помимо вступления в члены последнего, по поводу использования объектов инфраструктуры, приобретённых в собственность ДНП «Поселок Шоколадный» за счёт целевых взносов членов ДНП «Поселок Шоколадный», такое взаимодействие будет для Вас:

а) исключать возможность безвозмездного пользования объектами инфраструктуры лицом, не принимавшим финансовое участие в приобретении и эксплуатации указанных объектов.

б) платным в такой мере, в которой плата будет компенсировать расходы членов ДНП «Поселок Шоколадный» на приобретение этих инфраструктурных объектов в собственность ДНП «Поселок Шоколадный».

Учитывая изложенное и руководствуясь законодательством Российской Федерации, выражаем Вам благодарность за неравнодушие и беспокойство по поводу законности действий сотрудников ДНП «Поселок Шоколадный», проявленное Вами в обращении б/н от 29.09.2019г., а также предлагаем Вам по Вашему выбору:

- 1) вступить в члены ДНП «Поселок Шоколадный»;
- 2) заключить с ДНП «Поселок Шоколадный» Договор о порядке пользования объектами инфраструктуры ДНП «Посёлок Шоколадный» по форме, размещенной на сайте <https://днп-шоколадный.рф>

С уважением,

председатель правления ДНП «Поселок Шоколадный»

_____ Адашевский И.А.