

Постановлением Совета Министров РСФСР от 22 февраля 1991 г. № 110 было утверждено Положение о порядке предоставления гражданам земельных участков для строительства индивидуальных жилых домов, а также для ведения садоводства, огородничества и животноводства. Оно предусматривало, что участки для этих целей должны были предоставляться из специального земельного фонда. Заявления о предоставлении земельных участков для садоводства, огородничества подавались в рабочие комиссии. Они, в свою очередь, формировали товарищества и подбирали земельные участки. На основании решения комиссии соответствующий комитет по земельной реформе и земельным ресурсам подготавливал материалы о предоставлении земельного участка и вносил их на рассмотрение Совета народных депутатов, его президиума или исполнительного комитета при передаче им этих прав.⁹²

Таким образом, до 1991 г. участки предоставлялись садоводческим (огородническим, дачным) товариществам на праве постоянного (бессрочного) пользования, права самих граждан на земельные участки никак не фиксировались, а правоустанавливающие документы на них не выдавались.

VII этап: В период с 1991 г. по 1998 г. при создании садоводческих, огороднических и дачных объединений земельные участки предоставлялись гражданам сразу в собственность, а не на иных правах. Закон РСФСР от 24 декабря 1990 г. «О собственности в РСФСР»⁹³ предусматривал, что земельные участки могут быть объектами права частной собственности, а Закон РФ от 23 декабря 1992 г. № 4196-1 «О праве граждан РФ на получение в частную собственность и на продажу земельных участков для ведения личного подсобного и дачного хозяйства, садоводства и индивидуального жилищного строительства»⁹⁴ ограничивал права собственника целевым использованием участка. Закон непосредственно определял порядок и способ купли-продажи такого участка. Продажа разрешалась как посредством заключения договора, типовую форму которого утвердил Комитет РФ по земельным ресурсам и землеустройству, так и в форме аукциона или конкурса. На отношения по купле-продаже распространялось также Постановление Правительства РФ от 30 мая 1993 г. № 503 «Об утверждении порядка купли-продажи гражданами РФ земельных участков». В частности, п. 7 данного Постановления гласил, что право собственности на участок переходит от продавца к покупателю с момента регистрации районным (городским) комитетом по земельным ресурсам и землеустройству нотариально удостоверенной купчей.

В 1993 г. Указом Президента от 24 апреля 1993 года № 480 «О дополнительных мерах по наделению граждан земельными участками» органам исполнительной власти субъектов РФ было предписано выявлять потребность граждан в получении за плату и бесплатно участков для садоводства и дачного строительства и обеспечивать выделение таких земельных участков.

VIII этап: 1998-2001 гг. В 1998 г. был принят и вступил в силу Федеральный закон от 15 апреля 1998 г. № 66-ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан». Как следовало из его п.4 ст.14, после государственной регистрации садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения, земельный участок ему бесплатно предоставлялся первоначально в срочное пользование. После утверждения проекта организации и застройки территории такого объединения и вынесения данного проекта в натуру, членам садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения земельные участки предоставлялись *в собственность или на ином вещном праве*. На тех же правах предоставлялись земли общего пользования садоводческому, огородническому или дачному некоммерческому объединению как юридическому лицу.

Обратим внимание, что с 1998 по 2001 г. при создании садоводческого (дачного, огороднического) некоммерческого объединения, земельные участки его членам могли предоставляться как на праве собственности, так и на «ином вещном праве». В ст. 216 ГК РФ насчет «иных» вещных прав на землю есть вполне определенная норма: под таковыми следует понимать право постоянного (бессрочного) пользования и право пожизненного наследуемого владения. Следовательно, в этот временной период предоставление гражданину – садоводу (дачнику) земельного участка, например, на праве постоянного (бессрочного) пользования (том самом «ином» вещном праве) четко фиксировалось в правоустанавливающих документах, либо должно было быть зафиксировано (с 31 января

1998 г. вступил в силу Федеральный закон от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», ст.4 которого устанавливала обязательность государственной регистрации права собственности и других вещных прав на недвижимое имущество, включая земельные участки).

IX этап: В октябре 2001 г. вступил в силу ЗК РФ, который в ст.ст.20,21 запретил предоставление гражданам участков на праве постоянного (бессрочного) пользования и праве пожизненного наследуемого владения.

Анализ документов, с которых начиналось садоводческое, огородническое, дачное движение, свидетельствует о том, что изначально гражданам никаких документов на их земельные участки не выдавалось, и землепользователями считались товарищества (кооперативы), имевшие статус юридических лиц. До проведения земельной реформы для ведения гражданами садоводства, огородничества или дачного строительства земельные участки выделялись по производственному принципу, и вопросу о правах граждан на пользование земельными участками не придавалось большого значения.

Социально-экономические реформы 90-х гг. XX в. создали условия для развития частных земельных отношений и изменили систему предоставления земельных участков. Приоритетным стало право частной собственности граждан на землю, требующее должного оформления. Вновь принятые нормативные акты в этой сфере дают надежду, что современное значение садоводства, огородничества, дачного строительства в России повысит интерес представителей власти к проблемам граждан и позволит выработать государству протекционистскую политику по отношению к данным проблемам.
