

Управление Росреестра по Нижегородской области о важных изменениях в сфере садоводства и огородничества

В течение последних 20 лет основным документом, регламентирующим деятельность некоммерческих объединений граждан, связанную с ведением садоводства, огородничества и дачного хозяйства, являлся Федеральный закон от 15.04.1998 N 66-ФЗ "О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан" (далее – Закон № 66-ФЗ).

За последние 25 лет существенно изменились цели и задачи, которые стоят перед владельцами участков в садоводческих объединениях: строятся жилые дома для круглогодичного проживания, развивается внутренняя инфраструктура объединений, увеличивается потребность в обеспечении их электрической и газовой мощностью.

1 января 2019 г. вступил в силу Федеральный закон № 217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее - Закон), который заменил ранее действующее законодательство, а также призван упростить жизнь садоводов и огородников.

Что же изменилось для садоводов и огородников с вступлением в силу Закона:

- Закон касается граждан, которые ведут садоводство и огородничество для собственных нужд. Промышленное садоводство или сельское хозяйство в целом законом не затрагивается.
- Решен вопрос с организационно-правовыми формами объединений садоводов и огородников. Ранее действовавший Закон № 66-ФЗ предусматривал девять различных вариантов объединений. Это вызывало сложности с определением правового положения и статуса объединений у садоводов и регулирующих органов. Новый закон установил одну организационно-правовую форму – товарищество собственников недвижимости и два вида такого товарищества - садоводческое товарищество и огородническое товарищество.
- Закон исключил из правового регулирования дачи и дачное хозяйство. С течением времени различия между садоводством и дачным хозяйством полностью стёрлись, что подтвердил в 2008 году Конституционный суд, указав на идентичность правовых режимов садовых и дачных земельных участков.
- Разрешился вопрос с пропиской садоводов в своих домах. Закон позволяет строить

на садовом участке жилой дом. Ранее возведенные жилые строения в силу закона также признаны жилыми домами, ранее созданные нежилые строения, не являющиеся хозяйственными и предназначенные для временного пребывания граждан на садовых участках, признаются садовыми домами. При этом если в силу закона жилое строение признается жилым домом, это не влечет последствий для гражданина в виде исключения из числа очередников, нуждающихся в жилых помещениях. Основные положения Закона предусматривают возможность признания садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом. Соответствующий порядок урегулирован постановлением Правительства Российской Федерации № 1653 от 24.12.2018 г.

- Осталось только два вида взносов – членские и целевые. Ушли в прошлое вступительные взносы, а также паевые и дополнительные, которые ранее уплачивались в потребительских кооперативах дачников, садоводов и огородников.

- Изменен формат взаимоотношений с садоводами и огородниками, не вступившими в товарищество. Ранее эти взаимоотношения были исключительно договорными. Договоры заключались на разных условиях либо не заключались вообще, что впоследствии нередко приводило к судебным спорам. Сейчас предусматривается фиксированная плата для граждан, ведущих хозяйство без участия в товариществе, которая рассчитывается по правилам членских взносов. Теперь четко определена обязанность вносить плату. При расчете платы могут учитываться размер земельного участка и имеющиеся на нем объекты капитального строительства. Кроме того, для расчета размера взносов должно быть подготовлено финансово-экономическое обоснование. Указанные лица получили и новые права: они могут по ряду вопросов участвовать в общих собраниях и обжаловать решения собраний.

- Повышена прозрачность управления общим имуществом. Применен механизм передачи имущества в общую долевую собственность по модели, аналогичной многоквартирному дому. Кроме того, граждане получили четкие ответы на вопросы о шлагбаумах и охране, которая не пускает людей на свои участки. Закон говорит, что никто не вправе препятствовать доступу на свой участок и взимать за это плату.

- Прояснилась судьба земель общего пользования, которые были переданы в коллективную совместную собственность в соответствии с законодательством, действовавшим в 90-е годы прошлого века. Помимо этого, Закон 217-ФЗ признал действительными все ранее утвержденные документы планировки коллективных садов, огородов и дачных поселков, определил, что такое территория ведения садоводства и огородничества, то есть, по сути, решил проблемы, которые должен был решить закон «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» еще на стадии его принятия.

Пресс-служба

Управления Росреестра по Нижегородской области

Екатерина Полимова

телефон: 8 (831) 439 75 19

e-mail: press@r52.rosreestr.ru

сайт: <https://www.rosreestr.ru/>