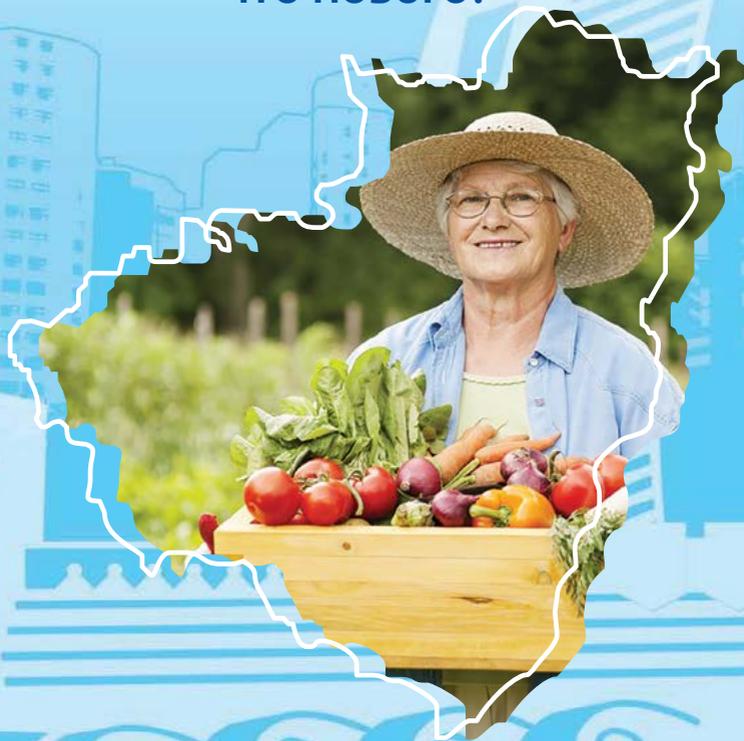




## ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО О ВЕДЕНИИ ГРАЖДАНАМИ САДОВОДСТВА И ОГОРОДНИЧЕСТВА ДЛЯ СОБСТВЕННЫХ НУЖД: ЧТО НОВОГО?



## ВСТУПИТЕЛЬНОЕ СЛОВО



С 1 января 2019 года вступил в силу Федеральный закон от 29.07.2017 г. № 217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», который коснется свыше 1 500 садоводческих и дачных некоммерческих товариществ, находящихся на территории Самарской области. С учетом членов семей – это около 2 млн жителей региона, которые в период, предшествующий подготовке закона, сталкивались с различными проблемами: множественность организационно-правовых форм дачных и садоводческих объединений; отсутствие поддержки со стороны муниципалитетов дачным и садовым товариществам по обеспечению их инженерными коммуникациями; поборы в виде членских и иных видов взносов; споры о возможности регистрации по месту жительства в возведённых на участках капитальных строениях, пригодных для проживания.

Основная цель нового закона, который сменил ранее действовавший Федеральный закон от 15.04.1998 № 66-ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан», – это правовое регулирование различных вопросов и ситуаций, сложившихся в таких товариществах.

217-ФЗ внес значительные изменения в Земельный, Градостроительный, Водный, Жилищный и Гражданский кодексы Российской Федерации, в Федеральные законы «О недрах», «О некоммерческих организациях», «О государственной регистрации недвижимости», «Об ипотеке (залоге недвижимости)», «Об особо охраняемых природных территориях», «О сельскохозяйственной кооперации» и иные акты. Переходный период составит 5 лет.

Данная брошюра позволит узнать, какие изменения внесены новым законом и как он может отразиться на жизни дачников.

***Уполномоченный по правам человека в Самарской области  
Ольга Дмитриевна Гальцова***

## О НОВЫХ ОРГАНИЗАЦИОННЫХ ФОРМАХ НЕКОММЕРЧЕСКИХ ОБЪЕДИНЕНИЙ ГРАЖДАН

Из нового закона исключена организационно-правовая форма объединений граждан – «дачное некоммерческое товарищество».

Закон установил только два вида юридического статуса таких объединений граждан:

- *садоводческие некоммерческие товарищества (СНТ),*
- *огороднические некоммерческие товарищества (ОНТ).*

Садоводческое некоммерческое товарищество и огородническое некоммерческое товарищество являются видами товарищества собственников недвижимости.

Ведение садоводства или огородничества на садовых или огородных участках, расположенных в границах территории товарищества, может проводиться правообладателями участков в следующих организационно-правовых формах:

- *с участием в товариществах,*
- *без участия в товариществах.*

Новым законом установлено, что *количество учредителей товарищества не может быть менее семи.*

Со дня государственной регистрации товарищества граждане, принявшие решение об учреждении товарищества (учредители), являются его членами.

По решению общего собрания членов СНТ, собственники садовых участков вправе изменить существующий вид объединения на товарищество собственников жилья (ТСЖ). Организационно-правовая форма товарищества собственников недвижимости в этом случае не меняется, но основным требованием для такой процедуры становится соответствие ТСЖ нормам жилищного законодательства Российской Федерации, регулирующего создание ТСЖ с одновременным удовлетворением следующих условий:

- территория садоводства находится в границах населенного пункта;

- на всех садовых земельных участках, расположенных в границах территории садоводства, размещены жилые дома.

## О НОВЫХ ПРАВОВЫХ ПОНЯТИЯХ И ВОЗМОЖНОСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА НА САДОВЫХ И ОГОРОДНЫХ УЧАСТКАХ

*Закон вводит следующие правовые понятия:*

- **садовый земельный участок** – тот, что предназначен для отдыха граждан и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур с правом размещения садовых домов, жилых домов, хозяйственных построек и гаражей;

- **садовый дом** – здание сезонного использования, предназначенное для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их временным пребыванием в таком здании;

- **хозяйственные постройки** – сараи, бани, теплицы, навесы, погреба, колодцы и другие сооружения и постройки (в том числе временные), предназначенные для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд;

- **огородный земельный участок** – тот, что предназначен для отдыха граждан и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур с правом размещения хозяйственных построек, не являющихся объектами недвижимости, предназначенных для хранения инвентаря и урожая сельскохозяйственных культур;

- **жилой дом (объект индивидуального жилищного строительства)** – отдельно стоящее здание с количеством надземных этажей не более чем 3, высотой не более 20 м, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием

в таком здании, и не предназначено для раздела на самостоятельные объекты недвижимости.

**Важно! Новое строительство капитальных жилых домов для постоянного проживания, по новому закону, разрешается только на садовых участках и только в том случае, когда такие земельные участки включены в территориальные зоны, предусмотренные правилами землепользования и застройки (ПЗЗ), для которых:**

- утверждены градостроительные регламенты,
- в соответствии с градостроительными регламентами установлены предельные параметры разрешённого строительства.

Новый закон не только полностью легализовал такое строительство, но и регистрацию в жилом доме.

*Огородные участки должны использоваться только для выращивания фруктов и овощей, но на них можно возводить хозяйственные постройки.*

**Важно! Получать разрешение на строительство или реконструкцию индивидуального жилого дома не требуется, но для проведения строительства необходимо уведомить орган местного самоуправления о планируемом строительстве жилого или садового дома заказным письмом по почте, через единый портал государственных и муниципальных услуг или через многофункциональный центр предоставления государственных (муниципальных) услуг (МФЦ), указав в своём уведомлении те сведения, что перечислены в пункте 1 статьи 51.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации:**

1) фамилия, имя, отчество (при наличии), место жительства застройщика, реквизиты документа, удостоверяющего личность (для физического лица);

2) наименование и место нахождения застройщика (для юридического лица), а также государственный регистрационный номер записи о государственной регистрации юридиче-

ского лица в едином государственном реестре юридических лиц и идентификационный номер налогоплательщика, за исключением случая, если заявителем является иностранное юридическое лицо;

3) кадастровый номер земельного участка (при его наличии), адрес или описание местоположения земельного участка;

4) сведения о праве застройщика на земельный участок, а также сведения о наличии прав иных лиц на земельный участок (при наличии таких лиц);

5) сведения о виде разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства (объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома);

6) сведения о планируемых параметрах объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома, в целях строительства или реконструкции которых подано уведомление о планируемом строительстве, в том числе об отступах от границ земельного участка;

7) сведения о том, что объект индивидуального жилищного строительства или садовый дом не предназначен для раздела на самостоятельные объекты недвижимости;

8) почтовый адрес и (или) адрес электронной почты для связи с застройщиком.

- Уведомительный порядок возведения жилых домов установлен Федеральным законом 03.08.2018 № 340-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации».

*Формы уведомлений, необходимых для строительства или реконструкции объектов индивидуального жилищного строительства или садовых домов, утверждены Приказом Минстроя России от 19.09.2018 № 591/пр.*

В срок не позднее одного месяца со дня окончания строительства или реконструкции объекта ИЖС или садового дома застройщик должен подать в орган местного самоуп-

правления уведомление об окончании строительства или реконструкции (статья 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации).

• **имущество общего пользования** – расположенные в границах территории ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд:

- объекты капитального строительства,
- земельные участки общего назначения,
- движимые вещи, созданные (создаваемые) или приобретенные для деятельности садоводческого или огороднического некоммерческого товарищества.

Имущество общего пользования (проход, проезд, снабжение тепловой и электрической энергией, водой, газом, водоотведение, охрана, сбор твёрдых коммунальных отходов и иные потребности) используется исключительно для удовлетворения потребностей граждан, ведущих садоводство и огородничество.

**Важно! Правообладатели земельных участков, расположенных в границах территории садоводства или огородничества, используют земельные участки общего назначения для прохода и проезда к своим земельным участкам на следующих условиях: свободно, без взимания платы. Никто не вправе ограничивать доступ правообладателей участков к своим земельным наделам.**

При ликвидации товарищества имущество общего пользования товарищества (за исключением недвижимого имущества общего пользования, находящегося в собственности товарищества и оставшегося после удовлетворения требований кредиторов), передаётся собственникам участков, расположенных в границах территории СНТ или ОНТ, пропорционально их площади, причём вне зависимости от того, являлись ли данные лица членами товарищества.

При сделках с садовыми и огородными участками, сопровождающихся переходом права собственности на эти

объекты недвижимости, доля в праве общей собственности на имущество общего пользования от предыдущего владельца переходит к новому собственнику.

- **земельные участки общего назначения** – земельные участки, являющиеся имуществом общего пользования:

- такие участки предусмотрены утвержденной документацией по планировке территории,

- участки предназначены для общего использования правообладателями земельных участков, расположенных в границах территории ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд,

- участки могут предназначаться для размещения другого имущества общего пользования.

- **взносы** – денежные средства, вносимые гражданами, обладающими правом участия в товариществе (членами товарищества), на расчётный счет товарищества на цели и в порядке, которые определены Федеральным законом от 29.07.2017 № 217-ФЗ и уставом товарищества;

- **территория ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд** – территория, границы которой определяются утвержденной документацией по планировке территории.

## О ВОЗМОЖНОСТИ РЕГИСТРАЦИИ В ЖИЛЫХ ДОМАХ

До 1 января 2019 года зарегистрироваться по месту жительства на даче можно было лишь по решению суда, который должен признать дом капитальным, пригодным для постоянного проживания.

**Важно!** После 1 января 2019 года регистрация граждан по месту жительства возможна при условии, если постройка расположена на садовом участке и зарегистрирована в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН) как *жилой дом*.

**В садовом доме зарегистрироваться для постоянного проживания нельзя.**

## **НЕОБХОДИМО ЛИ МЕНЯТЬ ДОКУМЕНТЫ?**

Реорганизация некоммерческих организаций, созданных гражданами для ведения садоводства, огородничества или дачного хозяйства до дня вступления в силу Закона № 217-ФЗ, не требуется, за одним исключением. Созданные до дня вступления в силу Закона № 217-ФЗ садоводческие или огороднические кооперативы должны быть преобразованы в товарищества собственников недвижимости в случае принятия такого решения общим собранием членов такого кооператива.

Приведение учредительных документов садоводческих или дачных некоммерческих объединений и огороднических некоммерческих объединений в соответствие с новым законом производится через внесение изменений в учредительные документы.

***Важно! Здания на садовых участках, зарегистрированные в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН) до 01.01.2019 г. с назначением «жилое», «жилое строение», признаются жилыми домами.***

Расположенные на садовых участках нежилые здания, строения для сезонного использования, предназначенные для отдыха и временного пребывания людей и не являющиеся хозяйственными постройками и гаражами, зарегистрированные в ЕГРН до 01.01.2019 г., признаются садовыми домами.

*Замены ранее выданных документов на зарегистрированные в ЕГРН до 01.01.2019 г. указанные объекты недвижимости или внесение изменений в документы на них, изменений в записи ЕГРН, а также замены наименований объектов не требуется.*

Замена документов и наименований перечисленных объектов может быть выполнена по желанию их правообладателей.

Стоит отметить, что постройки, которые не регистрируются в Едином государственном реестре недвижимости (теплицы, хозблоки, навесы, некапитальные строения, временные сезонные сооружения и т.п.), не являются объектом налогообложения. Для проведения кадастрового учета и регистрации прав на теплицу она должна отвечать признакам недвижимости: быть прочно связана с землей, ее перемещение должно быть невозможно без несоразмерного ущерба ее назначению. Если теплица не отвечает признакам недвижимости, ее оформлять не надо.

## ОБ ОРГАНАХ УПРАВЛЕНИЯ В ТОВАРИЩЕСТВАХ

Высшим органом товарищества является общее собрание его членов.

Оно является правомочным, если на собрании присутствует более 50% членов товарищества.

Органом управления каждым из новых видов товариществ является:

- **Председатель**, представляющий единоличный исполнительный орган;
- **Правление**, являющееся постоянно действующим коллегиальным исполнительным органом с предельной численностью не менее 3-х человек, но не более 5 % от числа членов товарищества;
- **Ревизионная комиссия** (ревизор), подотчётная общему собранию членов товарищества.

Правление товарищества подотчетно общему собранию СНТ или ОНТ. Заседание правления товарищества правомочно, если на нем присутствует не менее половины его членов. Решения правления товарищества принимаются открытым го-

лосованием простым большинством голосов присутствующих членов правления. При равенстве голосов голос председателя товарищества является решающим.

## О РЕЕСТРЕ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА

Распределение участков между членами товарищества проводится на основании решения общего собрания членов товарищества в соответствии с реестром членов товарищества.

Садовые и огородные земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются гражданам в собственность бесплатно в случаях, установленных федеральными законами, законами субъектов Российской Федерации.

Реестр членов товарищества должен быть сформирован в течение одного месяца со дня государственной регистрации СНТ или ОНТ.

Создаёт реестр председатель товарищества или уполномоченный на это член правления.

Реестр членов товарищества содержит следующие сведения:

- о членах товарищества,
- кадастровый (условный) номер каждого земельного участка, правообладателем которого является член СНТ или ОНТ (после осуществления распределения земельных участков между членами товарищества).

Члены товарищества обязаны предоставлять достоверные сведения, необходимые для ведения реестра, и своевременно информировать председателя товарищества или уполномоченного члена правления об изменении сведений.

Не исполняя требования о предоставлении сведений, член СНТ или ОНТ несёт риск наложения на него расходов товарищества, связанных с отсутствием в реестре актуальной информации.

## О ВЗНОСАХ В СНТ И ОНТ

Новым законом установлены лишь два вида взносов, которые должны вноситься членами СНТ или ОНТ на расчётный счет товарищества (статья 14 нового закона): **членские, целевые**.

Вступительный взнос платить не придётся.

*Периодичность (не может быть чаще одного раза в месяц) и срок внесения членских взносов определяются уставом товарищества.*

Ограничены перечни задач, на которые можно расходовать взносы. Так, **членские взносы** можно расходовать исключительно на хозяйственные нужды товарищества, связанные со следующими задачами:

- с содержанием имущества общего пользования товарищества, в том числе уплатой арендных платежей за данное имущество;
- с осуществлением расчетов с организациями, осуществляющими снабжение тепловой и электрической энергией, водой, газом, водоотведение на основании договоров, заключенных с этими организациями;
- с осуществлением расчетов с оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами на основании договоров, заключенных товариществом с этими организациями;
- с благоустройством земельных участков общего назначения;
- с охраной территории садоводства или огородничества и обеспечением в границах такой территории пожарной безопасности;
- с проведением аудиторских проверок товарищества;
- с выплатой заработной платы лицам, с которыми товариществом заключены трудовые договоры;
- с организацией и проведением общих собраний членов товарищества, выполнением решений этих собраний;

- с уплатой налогов и сборов, связанных с деятельностью товарищества, в соответствии с законодательством о налогах и сборах.

Расходование **целевых взносов** может быть связано со следующими задачами:

- подготовкой документов, необходимых для образования земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, в целях дальнейшего предоставления товариществу такого земельного участка;

- подготовкой документации по планировке территории садоводства или огородничества;

- проведением кадастровых работ для внесения в ЕГРН сведений о садовых или огородных земельных участках, земельных участках общего назначения, об иных объектах недвижимости, относящихся к имуществу общего пользования;

- созданием или приобретением необходимого для деятельности товарищества имущества общего пользования;

- с реализацией мероприятий, предусмотренных решением общего собрания членов товарищества.

**Важно! Обязанность по внесению взносов распространяется на всех членов товарищества. При уклонении от уплаты взносов они взыскиваются товариществом с члена СНТ или ОНТ в судебном порядке.**

*Садоводы и огородники*, которые не пожелали стать членами СНТ или ОНТ, будут обязаны платить взносы наравне с членами товариществ (статья 5 нового закона). Указанные лица обязаны вносить плату за приобретение, создание, содержание имущества общего пользования, текущий и капитальный ремонт объектов капитального строительства, относящихся к имуществу общего пользования и расположенных в границах территории садоводства или огородничества, за услуги и работы товарищества по управлению таким имуществом в порядке, установленном законом для уплаты взносов членами товарищества. У таких индивидуальных

садоводов появилась возможность участвовать в общих собраниях членов товариществ, голосовать по вопросам установления периодичности и размеров взносов.

В общем случае, размер взносов определяется на основании приходно-расходной сметы товарищества и финансово-экономического обоснования, утвержденных общим собранием членов товарищества. Также уставом может быть установлен порядок взимания и размер пеней в случае несвоевременной уплаты взносов.

*Неуплата пеней, как и неуплата взносов, влечёт их взыскание в судебном порядке.*

## О СТРОИТЕЛЬСТВЕ СКВАЖИН НА ВОДУ

В отношении строительства на садовых и огородных участках скважин на воду, в соответствии с новым законом (статья 31), внесены изменения в Федеральный закон от 21 февраля 1992 года № 2395-1 «О недрах».

Закон «О недрах» дополнен статьёй 19.2, в соответствии с которой:

- садоводческим и огородническим некоммерческим товариществам и правообладателям садовых или огородных земельных участков, находящихся в границах территорий СНТ или ОНТ, предоставлено право пользования участком недр для добычи подземных вод, используемых:

- для целей хозяйственно-бытового водоснабжения,
- для личных, бытовых и иных задач, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности.

Главным требованием при строительстве скважин является необходимость соблюдения правил охраны подземных водных объектов, а также основных требований по рациональному использованию и охране недр.

Таким образом, некоммерческие организации, созданные для ведения садоводства, огородничества или дачного хозяйства до вступления в силу нового Закона, вправе осу-

ществлять добычу подземных вод для хозяйственно-бытового водоснабжения указанных некоммерческих организаций до 1 января 2020 года без получения лицензии на пользование недрами.

## **О ФОРМАХ ПОДДЕРЖКИ ВЕДЕНИЯ САДОВОДСТВА И ОГОРОДНИЧЕСТВА**

**По новому закону (статья 26) органы государственной власти субъектов Российской Федерации и муниципалитеты** вправе разработать свои инвестиционные программы поддержки садоводства и огородничества. Помимо просветительской работы или введения специальных подразделений, занимающихся реализацией региональной и муниципальной политики по поддержке садоводства и огородничества, предусмотрено решение таких важных задач, как:

- организация снабжения товариществ тепловой и электрической энергией, водой, газом, водоотведением, снабжение топливом;

- финансирование комплексных кадастровых работ применительно к кадастровым кварталам, в границах которых расположены территории садоводства или огородничества;

- безвозмездное приобретение в государственную собственность субъекта Российской Федерации или в муниципальную собственность имущества общего пользования (автомобильных дорог, объектов электросетевого хозяйства, водоснабжения, связи и другие объекты), расположенного в границах территории садоводства или огородничества – в соответствии с заявлениями товарищества или участников общей долевой собственности на имущество общего пользования.

## ПОЛЕЗНЫЕ АДРЕСА И ТЕЛЕФОНЫ

По вопросам, возникающим в связи с осуществлением государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, государственного кадастрового учета недвижимого имущества, а также предоставлением предусмотренных законом сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, Вы можете обратиться в **Управление Росреестра по Самарской области** по адресу:

443099, г. Самара, ул. Некрасовская, д. 3.

Центр телефонного обслуживания Росреестра:

8 800 – 100 -34 -34 (звонок по России бесплатный).

Контактный e-mail: [63\\_upr@rosreestr.ru](mailto:63_upr@rosreestr.ru)

**Филиал ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Росреестра»**

**по Самарской области:**

Адрес: 443020, Самарская область, г. Самара,

ул. Ленинская, д. 25а, корпус 1.

Телефон: 8 (846) 200-50-26

Контактный e-mail: [filial@63.kadastr.ru](mailto:filial@63.kadastr.ru)

На территории Самарской области действует **Самарское областное региональное отделение Общероссийской общественной организации «Союз садоводов России»** по адресу: 443080, г. Самара, проспект Карла Маркса, д. 192, оф. 914. Адрес электронной почты: [ссср63@list.ru](mailto:ссср63@list.ru).

При возникновении вопросов или нарушении ваших прав, вы можете обратиться в адрес **Уполномоченного по правам человека в Самарской области:**

- направить письменное обращение по адресу: 443020, г. Самара, ул. Ленинградская, 75;

- направить электронное обращение через сайт: [www.ombusman63.ru](http://www.ombusman63.ru)

или по электронной почте: [ombudsman.samara@yandex.ru](mailto:ombudsman.samara@yandex.ru)

- прийти на консультацию в Приемную граждан Уполномоченного по правам человека по адресу: г. Самара, ул. Маяковского, 20. Тел. 337-29-03.