

Новости для дачников и садоводов

С 1 января 2019 года вступает в силу Федеральный закон 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). С этой же даты Федеральный закон от 15.04.1998 № 66-ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» утрачивает силу. Правоотношения в сфере садоводства, огородничества и дачного хозяйства будут регулироваться новым Законом.

В Законе дается определение таких понятий, как садовый земельный участок, огородный земельный участок, садовый дом, хозяйственные постройки, имущество общего пользования, земельные участки общего назначения, взносы.

Так, имущество общего пользования в виде недвижимости, включая земельные участки, теперь может находиться исключительно в долевой собственности собственников земельных участков некоммерческого объединения.

На ранее созданные некоммерческие товарищества переходными положениями Закона возложена обязанность по переоформлению своего права на имущество общего пользования, являющееся недвижимым имуществом, в срок не позднее 1 января 2024 года.

Сельскохозяйственные угодья не могут включаться в границы территории ведения гражданами садоводства для собственных нужд, а также использоваться для строительства садовых домов, жилых домов, хозяйственных построек и гаражей на садовом земельном участке.

Закон предусмотрел сокращение организационно-правовых форм некоммерческой организации, создаваемой гражданами для ведения садоводства и огородничества, до двух: огороднического и садоводческого некоммерческих товариществ, из перечня разновидностей потребительских кооперативов исключены садоводческие, огороднические и дачные кооперативы, с этой целью внесены соответствующие изменения в ст. 50 Гражданского кодекса РФ.

Законом также устанавливаются порядок создания огороднического и садоводческого некоммерческих товариществ, права и обязанности его членов, основания и порядок принятия в члены товарищества и прекращения членства, порядок внесения и использования членских взносов, порядок контроля за органами товарищества (председателем и правлением), в т.ч. при расходовании ими денежных средств товарищества; регламентируется порядок ведения садоводства и огородничества на земельных участках, расположенных в границах территории ведения садоводства или огородничества, без участия в товариществе; определяется порядок ведения садоводства и огородничества на садовых и огородных земельных участках без создания товарищества; регулируются особенности образования земельных участков, расположенных в границах территории ведения садоводства или огородничества, особенности строительства объектов капитального строительства.

С 1 января 2019 года не предусмотрено ограничение минимального возраста члена товарищества, а при вступлении в члены интересы несовершеннолетних или недееспособных граждан будут представлять их законные представители, действуя от имени и в интересах представляемых в силу закона без доверенности.

Также начнет действовать прямой запрет на прием в члены товарищества юридических лиц. Строительство объектов капитального строительства на садовых земельных участках допускается только в случае, если такие земельные участки включены в предусмотренные правилами землепользования и застройки территориальные зоны, применительно к которым утверждены градостроительные регламенты, устанавливающие предельные параметры такого строительства.

Соответствующие изменения Законом внесены также в ряд федеральных законов, в т.ч. "Об особо охраняемых природных территориях", "О сельскохозяйственной кооперации", "О некоммерческих организациях", "Об ипотеке (залоге недвижимости)", "О кадастровой деятельности", в Закон Российской Федерации "О недрах", в Гражданский кодекс Российской Федерации, Земельный кодекс Российской Федерации, Жилищный кодекс Российской Федерации, Водный кодекс Российской Федерации, Градостроительный кодекс Российской Федерации. Закон включает в себя переходные положения, которыми, в частности, установлено следующее. Реорганизация некоммерческих организаций, созданных гражданами для ведения садоводства, огородничества или дачного хозяйства до дня вступления в силу Закона, не требуется, за исключением ряда случаев.

Со дня вступления в силу Закона к созданным ранее садоводческим или дачным некоммерческим партнерствам, а также огородническим некоммерческим партнерствам до приведения их уставов в соответствие с положениями Закона применяются его положения о садоводческих некоммерческих товариществах либо об огороднических некоммерческих товариществах.

Созданные до дня вступления в силу Закона садоводческие или огороднические кооперативы должны быть преобразованы в товарищества собственников недвижимости или должны привести свои уставы в соответствие с законодательством Российской Федерации о сельскохозяйственной кооперации при первом их изменении в случае принятия их членами решения об осуществлении деятельности по производству, переработке и сбыту продукции растениеводства или иной деятельности, не связанной с ведением садоводства и огородничества на садовых или огородных земельных участках.

Учредительные документы, а также наименования некоммерческих организаций, созданных гражданами для ведения садоводства, огородничества или дачного хозяйства, подлежат приведению в соответствие с положениями Закона при первом изменении учредительных документов указанных организаций. Изменение наименований не требует внесения изменений в правоустанавливающие и иные документы, содержащие их прежние наименования. Внесение таких изменений может осуществляться по желанию заинтересованных лиц.

Расположенные на садовых земельных участках здания, сведения о которых внесены в Единый государственный реестр недвижимости до дня вступления в силу Закона с назначением «жилое», «жилое строение», признаются жилыми домами.

Расположенные на садовых земельных участках здания, сооружения, сведения о которых внесены в Единый государственный реестр недвижимости до дня вступления в силу Закона с назначением «нежилое», сезонного использования, предназначенные для отдыха и временного пребывания людей, не являющиеся хозяйственными постройками и гаражами, признаются садовыми домами. При этом замена ранее выданных документов или внесение изменений в такие документы, записи Единого государственного реестра недвижимости в части наименований указанных объектов недвижимости не требуется, но данная замена может осуществляться по желанию их правообладателей.

Закон вступает в силу с 1 января 2019 года, за исключением положения, внесенного в Федеральный закон «О внесении изменений в Закон Российской Федерации «О недрах» и отдельные законодательные акты Российской Федерации», вступающего в силу с 30.07.2017, которым устанавливается, что некоммерческие организации, созданные гражданами для ведения садоводства, огородничества или дачного хозяйства, вправе осуществлять добычу подземных вод для целей хозяйственно-бытового водоснабжения указанных некоммерческих организаций до 1 января 2020 года без получения лицензии на пользование недрами.