**Тезисы для подготовки пресс-релизов, новостей и ответов на запросы СМИ по теме вступления в силу Федерального закона «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд**

**и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» от 29.07.2017 № 217-ФЗ**

- 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 «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» № 66-ФЗ предусматривал девять различных вариантов объединений. Это вызывало сложности с определением правого 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.

- Детально прописаны вопросы, связанные с проведением общих собраний. В числе прочего предусмотрена очно-заочная форма. Исключен институт собрания уполномоченных. В органы власти поступало огромное количество жалоб от граждан, которые говорили, что никаких уполномоченных не избирали. Однако эти так называемые «уполномоченные» голосовали на собрании от имени садоводов. Кроме того, институт собрания уполномоченных не в полной мере соответствовал положениям Гражданского кодекса Российской Федерации.

- 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.

Что поменяется после вступления в силу Федерального закона от 29 июля 2017 года № 217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»

[*26.09.2018*](http://akspor.ru/2018/09/chto-pomenyaetsya-posle-vstupleniya-v-silu-federalnogo-zakona-ot-29-iyulya-2017-goda-217-fz-o-vedenii-grazhdanami-sadovodstva-i-ogorodnichestva-dlya-sobstvennyx-nuzhd-i-o-vnesenii/) [*Администратор*](http://akspor.ru/author/akspor/)

С 1 января 2019 года вступает в силу новый Федеральный закон от 29 июля 2017 года № 217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее –Закон).

Хотелось бы разъяснить некоторые моменты, которые затрагивают право собственности на объекты недвижимого имущества, расположенные на «дачных участках».

В новом законе отсутствует такое понятие как «дача», и все, что с ним связано. То есть юридически отсутствуют такие понятия, как «дачный участок», «дачное товарищество», «дачный дом». Все, что ранее было дачным, теперь становится садовым.

Рассмотрим основные понятия, используемые в Законе.

**Садовый земельный участок** – 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.

Согласно ч. 7 ст. 54 Закона такие виды разрешенного использования земельных участков, как «садовый земельный участок», «для садоводства», «для ведения садоводства», «дачный земельный участок», «для ведения дачного хозяйства» и «для дачного строительства», содержащиеся в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН) и (или) указанные в правоустанавливающих или иных документах, будут считаться равнозначными.

**Огородный земельный участок** – земельный участок, предназначенный 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.

В силу ч. 8 ст. 54 Закона такие виды разрешенного использования земельных участков, как «огородный земельный участок», «для огородничества» и «для ведения огородничества», содержащиеся в ЕГРН и (или) указанные в правоустанавливающих или иных документах, будут считаться равнозначными.

Очень важная норма содержится в п. 32 ст. 64 Закона. Зарегистрированное до 1 января 2019 г. право собственности граждан на хозяйственные строения и сооружения, которые являются объектами капитального строительства, строительство которых осуществлено на огородном земельном участке и которые не являются самовольными постройками,**будет сохранено**.

**Земельные участки общего назначения** – земельные участки, являющиеся имуществом общего пользования, предусмотренные утвержденной документацией по планировке территории и предназначенные для общего использования правообладателями земельных участков, расположенных в границах территории ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд, и (или) предназначенные для размещения другого имущества общего пользования.

Стоит отметить, что п. 24 ст. 54 Закона говорит нам о том, что изменение вида разрешенного использования отдельных садовых или огородных земельных участков, образованных из земельного участка, предоставленного созданному до 1 января 2019 г. садоводческому или огородническому некоммерческому объединению граждан (за исключением случаев, если такое некоммерческое объединение ликвидировано или исключено из ЕГРЮЛ как недействующее), не будет допускаться.

**Жилым домом** признается расположенное на садовом земельном участке здание, сведения о котором внесены в ЕГРН до 1 января 2019 г. с назначением «жилое», «жилое строение» (ч. 9 ст. 54 Закона о ведении гражданами садоводства).

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

Как указано в ч. 11 ст. 54 нового Закона, расположенные на садовых земельных участках здания, сооружения, сведения о которых внесены в ЕГРН до дня вступления в силу этого Закона с назначением «нежилое», сезонного или вспомогательного использования, предназначенные для отдыха и временного пребывания людей, не являющиеся хозяйственными постройками и гаражами, также признаются садовыми домами.

На основании ч. 3 ст. 23 данного Закона садовый дом может быть признан жилым домом, жилой дом может быть признан садовым домом в порядке, предусмотренном Правительством РФ.

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

**Имущество общего пользования** – расположенные в границах территории ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд объекты капитального строительства и земельные участки общего назначения, использование которых может осуществляться исключительно для удовлетворения потребностей граждан, ведущих садоводство и огородничество (проход, проезд, снабжение тепловой и электрической энергией, водой, газом, водоотведение, охрана, сбор твердых коммунальных отходов и иные потребности), а также движимые вещи, созданные (создаваемые) или приобретенные для деятельности садоводческого или огороднического некоммерческого товарищества.

С 1 января 2019 года в Федеральном законе от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» появится норма, которая позволит оформить имущество общего пользования в упрощенном порядке.

В срок до 1 января 2024 года подготовка технического плана на здания, сооружения, относящиеся к имуществу общего пользования и созданные до дня вступления в силу Градостроительного кодекса РФ, будет осуществляться на основании декларации, составленной и заверенной председателем садоводческого или огороднического некоммерческого товарищества, и правоустанавливающего документа на земельный участок общего назначения, на котором расположены такие здания, сооружения. При этом для подготовки технического плана предоставление разрешения на строительство и (или) разрешения на ввод в эксплуатацию таких зданий, сооружений, а также иных документов не потребуется.

Подводя итог вышеизложенному, отметим, что все обладатели земельных участков с видом разрешенного использования «огородный земельный участок», «для огородничества» и «для ведения огородничества» имеют право зарегистрировать право собственности на расположенные на них садовые домики и жилые строения только до 1 января 2019 года.