

Год без дач: Кадастровая палата рассказала о практике применения нового закона о садоводстве и огородничестве

Об изменениях дачного законодательства напомнила Кадастровая палата



Почти полтора года назад вступил в силу 217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации». Эксперты Федеральной кадастровой палаты прокомментировали его основные положения.

С 1 января 2019 года вступил в силу 217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации». Его основная цель – совершенствование регулирования различных ситуаций, сложившихся в сфере «дачной деятельности». По данным Союза садоводов, в России не менее 60 млн дачников, и далеко не все нюансы организации этого популярного досуга были учтены предыдущими нормативными актами.

Только СНТ и ОНТ

Теперь, с момента вступления 217-ФЗ, граждане могут создавать только садоводческие (СНТ) и огороднические некоммерческие товарищества (ОНТ). Указанные товарищества являются товариществом собственников недвижимости (ТСН). Уже существующие дачные объединения теперь автоматически причисляются к садоводческим, а из законодательства выводятся все «дачные» понятия.

«Важно, что в рамках Закона нет необходимости реорганизовывать ранее созданные для целей ведения садоводства и огородничества некоммерческие объединения, – отмечает директор Кадастровой палаты по Краснодарскому краю Иван Сулим. – За исключением лишь одного случая: в товарищество собственников недвижимости должны быть преобразованы ранее созданные садоводческие, дачные или огороднические потребительские кооперативы, если цель их создания соответствует предусмотренным указанным законом целям и задачам».

Еще одной важной новацией стало установление на законодательном уровне прав и обязанностей граждан, занимающихся садоводством и огородничеством на территории товарищества без вступления в соответствующие некоммерческие товарищества.

«Садоводы и огородники, которые ведут какие-либо работы на территориях ТСН, но не входят в данное товарищество, все же обязаны вносить плату за приобретение, создание и содержание имущества общего пользования, текущий и капитальный ремонт капитальных объектов, входящих в такое имущество. Данная категория граждан обязана осуществлять плату в том же порядке, который устанавливается для членов товарищества. Также они имеют право принимать участие в общем собрании товарищества, а по отдельным вопросам даже принимать участие в голосовании», – отмечает директор.

Также 217-ФЗ подробно разбирает процедурные нюансы, связанные с управлением товариществом и контролем за его деятельностью, устанавливает компетенции общего собрания членов объединения и компетенции его председателя и правления, нормирует ведение делопроизводства, возможные виды взносов.

Что где строить

Согласно 217-ФЗ, на садовом участке можно возвести жилой или садовый дом, хозпостройки, индивидуальный гараж. Однако закон [оговаривает](#), что возведение объектов капитального строительства (ОКС) на садовом участке возможно, только если участок расположен в границах территории, применительно к которой действует соответствующий градостроительный регламент. При этом его параметры должны соответствовать параметрам объекта индивидуального жилищного строительства, указанным в [пункте 39 статьи 1](#) Градостроительного кодекса РФ. На огородном участке, как и прежде, строительство объектов недвижимости запрещено. Но закон предусматривает [сохранение](#) права на ранее возведенные хозпостройки и сооружения, если это право было зарегистрировано до 1 января 2019 года.

Стоит обратить внимание на то, что все дома, расположенные на садовых участках, сведения о которых внесены в Единый госреестр недвижимости (ЕГРН) до 2019 года с указанием назначения «жилое» или «жилое строение», признаются жилыми домами. Здания с назначением «нежилые», сезонного или вспомогательного использования, предназначенные для отдыха и временного пребывания людей, не являющиеся хозяйственными постройками и гаражами, признаются садовыми домами.

217-ФЗ также дал возможность [перевода садового дома в жилой и жилого – в садовый](#).

Необходимо отметить, что если здание принадлежит гражданам, состоящим на учете как нуждающиеся в жилых помещениях, признание его жилым не подразумевает автоматического учета его площади при определении уровня обеспеченности жилыми помещениями.

15 апреля 2020 года в силу вступил новый [свод правил](#) (СП) планировки и застройки территорий садоводческих товариществ. Изменения коснулись параметров ограждения территорий товариществ, были уточнены параметры подъездных дорог. Также новый СП разграничил объекты общего пользования на обязательные и дополнительные, а также уточнил площадь земель общего назначения – теперь она должна составлять от 20% до 25% территории товарищества. Появились и рекомендации по обеспечению условий для инвалидов и иных маломобильных групп населения, эвакуационных путей и выходов как из личных домов, так и из зданий общего пользования.

Изменились и рекомендации, касающиеся минимальной площади личного садового участка: теперь она составляет не менее 0,04 га.

«Стоит отметить, что на уже существующие товарищества это правило не распространяется. Товариществам не нужно будет проходить в обязательном порядке масштабный передел земельных участков. Новый свод правил касается вновь создаваемых объединений», – уточняет **отмечает директор Кадастровой палаты по Краснодарскому краю**.

Согласно новому своду, под строения рекомендуется отводить до 30% площади личного садового участка, а с учетом дорожек, площадок и других пространств с твердым покрытием – не более 50%.

Рекомендованные параметры ограждений между участками, отступов от границ при посадке деревьев и проектировании септиков и компостов, размещения приборов учета электроэнергии также были уточнены.

«Важно понимать, что на первый взгляд правила носят рекомендательный характер, но они разрабатываются в первую очередь для обеспечения безопасности граждан во время их пребывания на территории товариществ», – говорит **директор**.

ТСН или населенный пункт

Иногда у граждан возникает вопрос, возможно ли признать СНТ или ОНТ населенным пунктом. Согласно нормам 217-ФЗ, установление границ таких товариществ не является самостоятельным основанием для придания им статуса населенного пункта.

СНТ и ОНТ могут быть включены в границы уже существующих поблизости населенных пунктов. Но для этого необходимо утверждение нового (или изменений действующего) генерального плана городского поселения или округа, схемы планирования муниципалитета, где товарищество расположено.

Желание стать частью населенного пункта, как правило, связано с трудностями обеспечения товариществ необходимой инфраструктурой. Ряд положений 217-ФЗ определяют формы и порядок поддержки ведения гражданами садоводства и огородничества для личных нужд на государственном и муниципальном уровне. Такая поддержка, тем не менее, является правом, а не обязанностью органов государственной власти и местного самоуправления.

И напоследок: о добыче подземных вод

Еще один важный пункт 217-ФЗ касается добычи товариществами подземных вод для организации хозяйственно-бытового водоснабжения. До 2020 лицензия на это не требовалась, однако теперь ее получение стало обязательным.

Соответствующие поправки внесены [в закон «О недрах»](#). Обычным гражданам – то есть физическим лицам – такая лицензия не нужна, если их колодец глубиной не более пяти метров, используется только для собственных нужд, если вода в него поступает не из горизонта-источника централизованного водоснабжения и объем извлекаемой воды – не более ста кубометров в сутки.

Штрафы за пользование недрами без лицензии [установлены Кодексом об административных правонарушениях](#).



Пресс-служба Кадастровой палаты по Краснодарскому краю
ул. Сормовская, д. 3, Краснодар, 350018



press23@23.kadastr.ru



https://twitter.com/Kadastr_Kuban



https://www.instagram.com/kadastr_kuban



https://t.me/kadastr_kuban