

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 не требуется реорганизация ранее созданных для целей ведения садоводства и огородничества некоммерческих объединений, – отмечает эксперт Федеральной кадастровой палаты Надежда Лещенко. – Кроме одного случая: в ТСН 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.

«Теперь индивидуалы, как их привыкли называть, обязаны вносить плату за приобретение, создание и содержание имущества общего пользования, текущий и капитальный ремонт капитальных объектов, входящих в такое имущество, причем в том же порядке, который устанавливается для членов товарищества. Такие лица вправе также принимать участие в общем собрании товарищества, а по отдельным вопросам даже принимать участие в голосовании», – отмечает эксперт.

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](#).

«Тут 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», – говорит **Надежда Лещенко**.

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.

«Разумеется, это не значит, что уже существующие товарищества должны пройти через масштабный передел земельных участков. Новый свод правил касается вновь создаваемых объединений», – уточняет **эксперт Федеральной кадастровой палаты**.

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 хотя правила и носят рекомендательный характер, они разрабатываются в первую очередь для обеспечения безопасности граждан во время их пребывания на территории товариществ», – говорит эксперт.

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.

«Впрочем, возможно включение подобного товарищества в границы уже существующих поблизости населенных пунктов, – рассказывает эксперт Кадастровой палаты. – 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»](#), – напоминает Надежда Лещенко. – 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](#).