

# Что изменилось в законах для дачников

С 01 января 2019 г. вступил в силу Федеральный закон от 29.07.2017 N217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

Все чаще загородные участки используют не только для летнего отдыха, но и для круглогодичного проживания, желая зарегистрироваться в своем жилище. Кроме того, усложняются отношения как внутри садоводческих товариществ, так и с собственниками участков, которые членами товариществ не являются. Основные изменения приведены ниже:

## **О членах и формах товариществ собственников.**

Членами товарищества могут быть только физлица. В отличие от Закона N66-ФЗ, который устанавливал возрастной ценз для участника с 18 лет, теперь такого ограничения нет.

Как и ранее, участие юридических лиц и индивидуальных предпринимателей в садоводческих и огороднических товариществах Законом N217-ФЗ не предусмотрено.

Принятие в члены товарищества осуществляется на основании заявления, которое подается в Правление товарищества для вынесения его на рассмотрение общего собрания членов товарищества.

Если Закон N66-ФЗ предполагал существование таких форм садоводческих товариществ, как СНТ, ОНТ, ДНТ и ДНП, то теперь остаются только две: садоводческие некоммерческие товарищества (СНТ) и огороднические некоммерческие товарищества (ОНТ).

Срок и обязанность реорганизации ранее созданных товариществ новым N217-ФЗ не установлены. Учредительные документы и наименования подлежат приведению в соответствие Законом N217-ФЗ при первом изменении учредительных документов. До приведения документов в соответствие Законом N217-ФЗ они действуют в части, которая не противоречит Закону N217-ФЗ.

Также предусмотрено, что изменения наименований товариществ в связи с их приведением в соответствие Законом N217-ФЗ не требуют внесения изменений в правоустанавливающие и иные документы, содержащие их прежние наименования. Внесение таких изменений может осуществляться по желанию.

## **О взносах.**

Законом N217-ФЗ предусмотрено внесение только двух видов взносов: членские и целевые.

Взносы определяются, как денежные средства, которые вносятся гражданами – членами товарищества на расчетный счет товарищества на цели и в порядке, которые определены Законом N217-ФЗ и Уставом товарищества. Ранее допускалось внесение как денег, так и имущественных паевых взносов. Внесение вступительных взносов не предусмотрено. Обязанность по внесению взносов распространяется на всех членов товарищества. Периодичность и срок внесения членских взносов определяются Уставом товарищества. Причем периодичность внесения членских взносов не может быть чаще одного раза в месяц.

*Законом определены цели, на которые могут быть использованы членские взносы. К ним относятся:*

1. Содержание имущества общего пользования товарищества, в том числе уплата арендных платежей за имущество;
2. Расчеты с организациями, снабжающими тепловой и электрической энергией, водой, газом, водоотведение;
3. Расчеты с оператором по обращению с ТКО;
4. Благоустройство земельных участков общего назначения;
5. Охрана территории и обеспечение пожарной безопасности;
6. Проведение аудиторских проверок товарищества;
7. Выплата зарплаты лицам по трудовым договорам;
8. Организация и проведение общих собраний членов товарищества, выполнение решений этих собраний;
9. Уплата налогов и сборов.

Перечень целей, на которые могут быть направлены членские взносы, является закрытым.

*В свою очередь, целевые взносы могут быть направлены на расходы, связанные:*

1. С подготовкой документов, необходимых для образования земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, для дальнейшего предоставления товариществу такого земельного участка;
2. С подготовкой документов по планировке территории в отношении территории садоводства или огородничества;
3. С проведением кадастровых работ для целей внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведений о садовых или огородных земельных участках, земельных участках общего назначения, об иных объектах недвижимости, относящихся к имуществу общего пользования;
4. С созданием или приобретением необходимого для деятельности товарищества имущества общего пользования;
5. С реализацией мероприятий, предусмотренных решением общего собрания членов товарищества.

Таким образом, перечень целей, на которые могут быть направлены целевые взносы, закрытым не является и позволяет товариществу принять решение о направлении таких взносов на любые мероприятия на основании решения общего собрания товарищества.

Кроме того, Законом N217-ФЗ определено, что размер взносов не для всех членов товарищества может быть одинаковым. Так, в случаях, предусмотренных Уставом товарищества, размер взносов может отличаться для отдельных членов товарищества, если это обусловлено различным объемом использования имущества общего пользования в зависимости от размера участка или суммарного размера площади объектов недвижимого имущества, расположенных на таком земельном участке, или размера доли в праве общей долевой собственности на участок или расположенные на нем объекты недвижимого имущества.

В случае неуплаты взносов и пеней товарищество вправе взыскать их в судебном порядке.

Поскольку членские и целевые взносы вносятся на расчетный счет товарищества, то **наличный расчет, как ранее, исключается**. Кроме того, предусмотрено, что уплаченные до 1 января 2019 года вступительные взносы гражданам не возвращаются.

### **Об исключении из членов товарищества и сроках полномочий управления товариществом.**

С 1 января 2019 года определен порядок исключения из товарищества в связи с неуплатой взносов в течение более двух месяцев с момента возникновения этой обязанности, если

более продолжительный срок не предусмотрен Уставом товарищества. Решение об исключении из товарищества может быть обжаловано в судебном порядке.

Установлено, что высшим органом товарищества является общее собрание членов товарищества. В товариществе создаются единоличный исполнительный орган (Председатель товарищества) и постоянно действующий коллегиальный исполнительный орган (Правление товарищества). Кроме того, должна быть образована ревизионная комиссия (ревизор).

Председатель товарищества, члены Правления товарищества, ревизионная комиссия (ревизор) избираются на общем собрании членов товарищества на срок, установленный Уставом товарищества, но не более чем на пять лет из числа членов товарищества тайным или открытым голосованием. Одно и то же лицо может переизбираться неограниченное количество раз на должности в органах товарищества.

**Следует заметить, что до 1 января 2019 года органами управления были общее собрание, Правление и Председатель правления.**

Причем Правление избиралось прямым тайным голосованием из числа членов объединения на срок два года общим собранием членов такого объединения (собранием уполномоченных), если Уставом не было предусмотрено иное.

### **О ведении садоводства и огородничества в индивидуальном порядке (садоводы-индивидуалы).**

Как и ранее, садоводам-индивидуалам, то есть гражданам, которые не являются членами товарищества, предоставлено право на ведение садоводства или огородничества на садовых земельных участках или огородных земельных участках, расположенных в границах территории садоводства или огородничества, без участия в товариществе. Такие граждане вправе использовать имущество общего пользования на равных условиях и в объеме, установленном для членов товарищества.

Это право предоставляется на платной основе. Так, садоводы-индивидуалы 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.

**Причем суммарный ежегодный размер платы устанавливается в размере, равном суммарному ежегодному размеру целевых и членских взносов члена товарищества.**

В случае невнесения такой платы, она взыскивается в судебном порядке.

Таким образом, расходы будут одинаковыми для членов товарищества (целевые и членские взносы) и для садоводов-индивидуалов (плата за пользование общим имуществом товарищества). Кроме обязанности вносить плату, Закон N217-ФЗ наделяет садоводов-индивидуалов правом на участие в общем собрании членов товарищества и голосовании при принятии решений, в частности, по вопросам о создании (строительстве, реконструкции) или приобретении имущества общего пользования, в том числе земельных участков общего назначения, и о порядке его использования.

### **О лицензировании и садовых домах.**

Некоммерческие товарищества вправе осуществлять добычу подземных вод для целей хозяйственно-бытового водоснабжения, то есть пользоваться скважинами, до 1 января 2020 года без получения лицензии на пользование недрами. Данное положение действует с 30 июля 2017 года. Закон N217-ФЗ определяет садовый дом, как здание сезонного

использования, предназначенное для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их временным пребыванием в таком здании.

Предельные параметры разрешенного строительства зданий и сооружений определяются градостроительными регламентами. При этом параметры жилого дома, садового дома должны соответствовать следующим параметрам объекта индивидуального жилищного строительства:

- Отдельно стоящее здание с количеством надземных этажей не более 3;
- Высотой не более 20 м;
- 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.

Понятия «объект ИЖС», «жилой дом» и «индивидуальный жилой дом» применяются в одном значении, если иное не предусмотрено нормативными правовыми актами.

Следует заметить, что строительство объектов капитального строительства на садовых участках допускается только в том случае, если такие участки включены в предусмотренные правилами землепользования и застройки территориальные зоны, применительно к которым утверждены градостроительные регламенты, предусматривающие возможность такого строительства (категория земель – «земли поселений»).

Таким образом, строить на садовых земельных участках можно садовые либо жилые дома, гаражи, а также хозяйственные постройки (сарай, бани, теплицы, навесы и др.).

В свою очередь, на огородных земельных участках можно будет только возводить хозяйственные постройки, предназначенные для хранения инвентаря и урожая, а вот строить дома – нет.

Расположенные на садовых земельных участках здания, сооружения, сведения о которых внесены в ЕГРН до 1 января 2019 года с назначением «нежилое», сезонного или вспомогательного 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 ЕГРН в части наименований указанных объектов недвижимости не требуется, но данная замена может осуществляться по желанию.

Порядок перевода садовых домов в жилые дома и наоборот утвержден Постановлением Правительства РФ от 28.01.2006 N47 «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом».

Определено, что садовый дом признается жилым домом и жилой дом – садовым домом на основании решения органа местного самоуправления муниципального образования, в границах которого расположен дом.

*Для признания садового дома жилым и жилого дома садовым собственник дома представляет в уполномоченный орган местного самоуправления следующие документы:*

- Заявление;

- Выписку из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости, либо правоустанавливающий документ на дом в случае, если право собственности не зарегистрировано в ЕГРН, или нотариально заверенную копию такого документа;
- Заключение по обследованию технического состояния объекта, подтверждающее соответствие садового дома требованиям к надежности и безопасности, установленным частью 2 статьи 5, статей 8 и 10 Федерального закона «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», выданное ИП или юридическим лицом, которые являются членами саморегулируемой организации в области инженерных изысканий (в случае признания садового дома жилым домом);
- В случае, если садовый или жилой дом обременен правами третьих лиц, – нотариально удостоверенное согласие указанных лиц на признание садового дома жилым домом или жилого дома садовым домом.

Решение принимается в срок не более 45 календарных дней со дня подачи заявления. Решение об отказе может быть обжаловано в судебном порядке.

### **Жилой дом.**

С точки зрения российского законодательства для регистрации строения в качестве жилого, необходимо чтобы оно соответствовало определенным критериям и требованиям:

1. *Постоянное проживание* – жилье должно быть капитальным, обладать всеми необходимыми коммуникациями, системой отопления и вентиляцией. Кроме того, необходимо наличие дверей, окон, крыши и других составляющих жилого строения, без которых невозможно проживание в доме, например, в холодный период года.
2. *Размеры и общая площадь* – вновь возведенное строение должно соответствовать установленным строительным нормам и правилам. Например, подобная постройка не может состоять более чем из 3 этажей, а ее высота не должна превышать 20 м.
3. *Обособленность* – построенное здание не должно разделяться на квартиры и должно использоваться для проживания одной семьи. В противном случае собственник должен инициировать процедуру реконструкции и получать разрешение от местных властей.

Также перед возведением постройки необходимо учитывать следующие нюансы:

- Строительство возможно на садовых участках, землях ИЖС, а также личных подсобных хозяйствах, расположенных в пределах населенного пункта.
- По окончании строительных работ необходимо поставить объект недвижимости на кадастровый учет. Для этого нужно вызвать кадастрового инженера для проведения обследования, измерений и создания кадастрового паспорта.

Основным преимуществом строительства здания жилого назначения является возможность прописки в нем. Однако на такой объект недвижимости действуют более высокие налоговые тарифы.

### **Садовый дом.**

В соответствии с новым дачным законодательством всем строениям, имеющимся на участке и не являющимся жилыми, присваивается статус садового домика. Однако существуют определенные признаки подобных построек:

1. Назначение: сезонное использование или временное пребывание.
2. Участки под застройку: только садовые.
3. Кадастровый учет: подлежат регистрации в качестве нежилых строений.
4. Налогообложение: по низкой тарифной ставке.

Важно понимать, что по новому законодательству к садовым домам относятся обычные хозяйственные и вспомогательные постройки, а также то, что ранее было принято считать дачами (жилое строение сезонного использования).

### **Основные моменты Закона N217-ФЗ:**

- Отсутствие возрастного ценза для участия в товариществе;
- Две формы товариществ: садоводческие некоммерческие товарищества и огороднические некоммерческие товарищества;
- Два вида взносов: членские и целевые;
- Закрытый перечень целей, на которые могут быть использованы членские взносы;
- Открытый перечень мероприятий, на которые могут быть использованы целевые взносы;
- Четкий порядок исключения из товарищества в связи с неуплатой взносов;
- Изменен срок избрания в орган товарищества – 5 лет;
- Пользование скважинами до 1 января 2020 года без получения лицензии;
- Скорректировано правовое положение садоводов-индивидуалов;
- Введено понятие садового дома, садового земельного участка, а понятия дачных земельных участков и дач упразднены;
- Определен порядок перевода садовых домов в жилые дома и наоборот.