

## **Дачники превратились в садоводов и огородников**

*Об изменениях дачного законодательства напомнила Ярославская 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 Ярославской 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 ТСН – товариществами собственников недвижимости. Уже существующие дачные объединения теперь автоматически причисляются к садоводческим, а из законодательства выводятся все «дачные» понятия.

*«Если у вас ранее созданы садоводческие, дачные или огороднические потребительские [кооперативы](#), то они должны быть преобразованы в ТСН»,* – поясняет **заместитель директора Кадастровой палаты по Ярославской области Светлана Белова.**

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.

Такие не состоящие в товариществе садоводы и огородники обязаны вносить плату за приобретение, создание и содержание имущества общего пользования, текущий и капитальный ремонт объектов, входящих в такое имущество, причем плата устанавливается идентичная, как и для членов товарищества.

*«Права индивидуалов, как их привыкли называть, тоже расширились. Теперь они смогут присутствовать на собраниях, голосовать по принятию решения, касающегося финансовых и организационных вопросов, например распоряжения всем*

*общим имуществом, начиная от земельных участков, заканчивая шлагбаумами и видеокамерами, – отмечает Светлана Белова. – Но принимать участие в выборе правления и председателя товарищества индивидуалы не могут».*

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](#).

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.

*«Не стоит пугаться, поскольку новые правила касаются только вновь создаваемых объединений. Уже существующие товарищества эти изменения не затронут», – уточняет эксперт.*

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.

*«Эти нововведения разработаны в первую очередь для обеспечения безопасности граждан во время их пребывания на территории товариществ и носят рекомендательный характер», – говорит Светлана Белова.*

## **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.

*«Однако товарищество возможно включить в границы уже существующих поблизости населенных пунктов. Для этого потребуются утверждение нового (или изменений действующего) генерального плана городского поселения или округа, схемы планирования муниципалитета, где товарищество расположено», – рассказывает заместитель директора Ярославской кадастровой палаты.*

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.

*«На данный момент существенно сократится перечень документов и проектов, необходимых для получения лицензии, что существенно удешевляет процедуру. Более того, лицензия на водяную скважину не нужна, если добыча воды из скважины составляет до 100 кубометров в сутки и вода в него поступает не из горизонтального источника централизованного водоснабжения. То есть личные скважины лицензировать не требуется, – поясняет эксперт. – Соответствующие поправки внесены [в закон «О недрах»](#)».*

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

Таким образом, данный закон уменьшает количество организационно-правовых форм товариществ и более детально описывает права и обязанности участников, предоставляет возможность регистрации недвижимости и постоянного там проживания.