

ДАЧНИКАМ НА ЗАМЕТКУ

Кадастровая палата напоминает, что с 1 января 2019 года вступает в действие Федеральный закон от 29.07.2017г. №217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ». Новый закон затронул вопросы формирования и работы садоводческих некоммерческих товариществ (СНТ). Большинство российских семей имеют дачу, а многие планируют её приобрести, поэтому подготовиться к нововведениям необходимо всем.

Новый закон отменяет понятия «дача», «кооператив», «партнерство». Дачников уже не будет, так как понятие «дачный участок» просто исключается, остаются только садовые и огородные участки и, соответственно, две формы некоммерческих объединений граждан для ведения загородного хозяйства: садоводческие и огороднические некоммерческие товарищества.

Чем отличаются садовые и огородные участки?

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.

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.

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

Законом четко разграничивается, что размещение жилых домов, в том числе для сезонного проживания, а также бань и гаражей допускается только на садовых участках. На огородных участках строить какие-либо жилые строения нельзя, только временные постройки для хранения инструментов и урожая. Подразумевается, что ни для каких других целей земля такого товарищества использоваться не может.

В случае, если на территории товарищества осуществляется деятельность по производству, переработке и сбыту овощей-фруктов, такое товарищество должно быть преобразовано в потребительский кооператив.

В случае, если территория садоводства расположена в границах населенного пункта и на всех садовых земельных участках размещены жилые дома, садоводческое некоммерческое товарищество может изменить свой вид на товарищество собственников жилья при его соответствии нормам жилищного законодательства РФ.

Земельные участки, в отношении которых до 1 января 2019 года установлены такие виды разрешенного использования, как «огородный земельный участок», «для огородничества» и «для ведения огородничества», приравниваются к огородным земельным участкам.

Земельные участки, в отношении которых до 1 января 2019 года установлены такие виды разрешенного использования, как «садовый земельный участок», «для садоводства», «для ведения садоводства», «дачный земельный участок», «для ведения дачного хозяйства» и «для дачного строительства», приравниваются к садовым земельным участкам.

Здания, которые расположены на садовых земельных участках и имеют назначение «жилое», «жилое строение», признаются жилыми домами. При этом закон не обязывает граждан менять ранее выданные документы, замена может быть осуществлена по желанию правообладателей.