

Закон о садоводческих товариществах – что изменится



ответ UrOpora.ru

Новый закон о садоводческих товариществах 2017 года (ФЗ от 29.07.2017 N 217-ФЗ) внес изменения в различные нормативно-правовые акты, регулирующие отношения в области садоводства, огородничества и дачного хозяйства.

Изменения масштабны, они затрагивают законодательство, начиная от принципов организации любителей загородного времяпрепровождения и заканчивая тем, что с 1 января 2020 года будет запрещено набирать воду из колодца без лицензии на пользование недрами (ст. 51 Закона).

Закон о садоводческих и огороднических товариществах 2017 года вступает в силу с 1 января 2019 года. В целом список наиболее значимых поправок в законодательство выглядит так:

- исключаются понятие «некоммерческие объединения граждан» и такие организационные формы, как садоводческие, огороднические или дачные некоммерческие партнерства и потребительские кооперативы (оставлены только садоводческие и огороднические некоммерческие товарищества);
- исключается регулирование садоводческо-огороднических правоотношений сразу двумя Федеральными законами: «О садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединениях граждан» и «О сельскохозяйственной кооперации»;
- предусматривается два вида земельных участков: садовые и огородные, а дачные приравниваются к садовым;
- вместо понятия «жилое строение» вводится понятие «садовый дом»;
- изменен порядок расчета, уплаты членских и других

взносов;

- в Земельном кодексе РФ изменяется порядок предоставления земельных участков вне конкурса;
- предусмотрена возможность передачи общего имущества товариществ в общую долевую собственность собственников земельных участков;
- из органов управления устранено собрание уполномоченных, поскольку такой орган управления не предусмотрен ГК РФ;
- установлена обязанность правления товарищества заключать договоры с тепло- и энергоснабжающими организациями, а также осуществляющими охрану территории садоводства и иными организациями для достижения целей товарищества, а также трудовые договоры, и обеспечивать исполнение обязательств по таким договорам.

Какими будут организации садоводов и огородников?

Смена организационно-правовых форм для садоводов, огородников и дачников означает полное исключение последних из сферы законодательного регулирования и установление возможности для садоводов и огородников создавать только товарищества. Дачные объединения будут автоматически причислены к садоводческим. Таким образом реализуются Постановления КС РФ от 14 апреля 2008 г. № 7-П и от 30 июня 2011г. 13-П, согласно которым допускается строительство как на садовых, так и на дачных участках жилых домов с правом постоянного проживания и учета (ст. 123.3 ГК РФ). До внесения изменений в уставы садоводческих и огороднических организаций к ним с 1 января 2019 года будут применяться положения ст.ст. 1-28 Федерального закона от 29.07.2017 N 217-ФЗ. Такие организации приравниваются к товариществам собственников недвижимости (п. 3 ст. 4 Закона).

Купля-продажа земельного участка -как заключить договор и оформить сделку?

Понятие «садоводческие или огороднические некоммерческие товарищества» вводится в ст. 50 ГК РФ «Коммерческие и

некоммерческие организации». В пределах одного садоводства или огородничества создается только одно товарищество с целью управления имуществом общего пользования. Если до вступления Закона в силу товарищество сменит вид деятельности с прицелом на сбыт выращенной продукции, оно должно быть преобразовано в потребительский кооператив по Закону «О сельскохозяйственной кооперации».

Также в случае нахождения садоводческих и огороднических товариществ в пределах населенного пункта и при наличии на всех участках жилых домов они могут быть преобразованы в товарищества собственников жилья (ст. 27 ФЗ-217).

Ведение садоводства или огородничества может осуществляться и без создания товарищества, но в этом случае граждане самостоятельно взаимодействуют с органами власти и местного самоуправления и иными организациями (ст. 6 ФЗ-217).

Что будет с землей и домами?

В связи с организационными изменениями садоводческих и огороднических объединений было предусмотрено два вида земельных участков: садовый и огородный. На садовом земельном участке допускается выращивать сельскохозяйственные культуры и строить садовые и жилые дома, хозяйственные постройки и гаражи. На огородном участке можно только выращивать и строить хозяйственные постройки. Садовый дом предназначен для сезонного проживания, может иметь удобства, связанные с таким пребыванием, но не является объектом капитального строительства в отличие от жилого дома. Согласно ст. 23 закона о дачных садоводческих товариществах 2017 года, садовый дом может быть признан жилым домом, но для этого Правительство РФ еще должно утвердить соответствующую процедуру.

К хозяйственным постройкам относятся:

- сараи;
- бани;
- теплицы;

- навесы;
- погреба;
- колодцы;
- другие сооружения и постройки для удовлетворения бытовых и иных нужд.

Планировать и застраивать садовый участок необходимо в соответствии со СНиП 30-02-97, а к огороду такие требования не предъявляются. Все здания на садовых участках, зарегистрированные как «нежилые» до вступления изменений в силу, но не являющиеся хоз-постройками и гаражами, признаются садовыми домами. Признание садовых домов жилыми не повлечет включение их площади в расчет учетной нормы для признания нуждающимися в жилье (ст. 54 ФЗ-217).

За что надо будет платить?

И члены товариществ, и лица, имеющие право на вступление в них, обязаны платить взносы. Сумма взносов рассчитывается согласно уставу товарищества, приходно-расходной смете и финансово-экономическому обоснованию. Размер взноса может отличаться для разных членов товарищества в зависимости от того, в какой мере они используют общее имущество, а также от размеров принадлежащих им участков. Не являющиеся членами товариществ вносят плату за следующее:

- приобретение, создание, содержание имущества общего пользования;
- текущий и капитальный ремонт общих объектов капитального строительства;
- услуги и работы товарищества по управлению общим имуществом.

Для членов товарищества установлена обязанность платить целевые и членские взносы, которые также могут быть израсходованы на строго определенные в ст. 14 ФЗ-217 закона о садоводческих товариществах цели. Для их сбора товарищество обязано открыть расчетный счет. В случае неуплаты в течение

двух месяцев гражданам грозит исключение из товарищества, взыскание суммы неуплаченных взносов, а также штрафов и пеней через суд.