

Архипов Иван Владимирович

старший преподаватель

ФГАОУ ВО «Северо-Восточный федеральный

университет им. М.К. Аммосова»

г. Якутск, Республика Саха (Якутия)

ПРАВОВОЙ ОБЗОР ИЗМЕНЕНИЙ «ДАЧНОГО» ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Аннотация: в обзоре представлены изменения по «дачному» закону, рассмотрены новые нормы действующего законодательства, даны комментарии по отдельным изменениям данного федерального закона.

Ключевые слова: садовый земельный участок, огородный земельный участок, садовый дом, жилой дом, для собственных нужд, ЕГРН, жилое, не жилое, государственный кадастровый учет, государственная регистрация.

После вступления в силу с 01.01.2019 г. федерального закона №217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» от 29.07.2017 г. произошло много изменений не только в законодательстве, но и в социальной сфере.

Данный закон ввёл новые понятия такие как «садовый дом», «хозяйственные постройки», «садовый земельный участок», «огородный земельный участок», «для собственных нужд». Последнее понятие «для собственных нужд» имеет особое значение, так как подчеркивает использование земельных участков и продукции этих земельных участков исключительно только для собственных нужд. То есть не допускает использование этих земель в коммерческих целях. И это отражается и в других законодательных актах с момента вступления в силу данного федерального закона. Теперь граждане должны выращивать сельскохозяйственные культуры на своих садовых или огородных участках только для собственных нужд.

Кроме того, в данном законе понятия и термины «дача», «дачное хозяйство», «дачный дом» отсутствуют, а виды разрешенного использования как

дачное строительство, для дачи, для дачного хозяйства утратили силу. И вместе с тем закон разрешил садовые дома ставить на кадастровый учёт и прописаться в них. Более того, теперь на садовых участках можно строить жилой дом без дополнительных разрешений и документов. Нет необходимости менять вид разрешенного использования садоводство на индивидуальное жилищное строительство. Практически эти два вида разрешенного использования одинаковы, разница только по градостроительным регламентам. Так, жилой дом на садовом участке возможен, если это предусмотрено по территориальному зонированию и подходит по видам разрешенного использования к конкретной территориальной зоне предусмотренные по правилам землепользования и застройки. В этой связи нужно сказать, что садовый или жилой дом должен в обязательном порядке соответствовать строительным нормам, которые установлены законом: быть не выше 20 метров и не больше 3 надземных этажей.

Далее, данным законом упразднено понятие «потребительский кооператив», теперь этого термина нет. Зато есть некоммерческие товарищества, т.е. закон еще раз подчеркивает некоммерческое использование данных земель. Теперь существуют только садоводческое или огородническое некоммерческое товарищество. А на садовом участке в составе СНТ можно строить жилые дома, и на него можно будет оформить право собственности, прописаться в нем и соответственно платить за него налог на имущество. Чтобы оформить регистрацию права на объект по «дачной амнистии» обязательно требуется технический план. «Дачная амнистия» – это упрощенный порядок постановки на кадастровый учет и государственной регистрации прав на жилые или садовые дома на садовом участке.

Далее, согласно закону земельный участок должен быть соотнесен либо под садоводство, либо под огородничество. Если под огородничество строительство капитальных объектов запрещается. Значит, если на земельном участке существует недвижимость, то это садовый земельный участок, а если стоит дом это садовый дом, в котором можно будет прописаться. Если этот садовый дом будет поставлен на государственный кадастровый учет и обеспечен всеми инженерными коммуникациями. В связи со вступившим Федеральными законом №217-

ФЗ от 29.07.2017 года можно встретить такую ситуацию, например, гражданин хочет перевести садовый дом в жилой дом или наоборот. Изменение назначения садового дома было проблемой для его собственника, так как приходилось бы решать в судебном порядке. А с данным законом можно обратиться в орган местного самоуправления, представив соответствующее заявление и документы.

Кроме того, внесенные в сведения ЕГРН о жилых строениях будут носить название жилой дом. По закону на садовом земельном участке можно будет возвести три вида построек: жилой дом, садовый дом, хозяйственные постройки. И если до вступления в силу данного федерального закона №217-ФЗ от 29.07.2017 г. на эти объекты существовали документы, то замена документов, устанавливающих право владения имуществом, или вновь вносить изменения в ЕГРН не требуется.

То, что на садовых земельных участках в садовом или жилом доме можно прописаться это тоже одна из положительных сторон закона. Ранее на садовых участках, на дачных участках люди не имели право регистрации, то это теперь это возможно. Данное изменение закона в пользу владельцев земельных участков.

В рамках «дачной амнистии» для того чтобы поставить объект на кадастровый учет уведомлять о начале и о завершении строительства уже теперь не требуется. Для этого необходимо на основе декларации об объекте оформить технический план дома у кадастрового инженера. Нужны только правоустанавливающие документы на земельный участок, оплата госпошлины для регистрации своего права и заявление о государственном кадастровом учете и регистрации прав на недвижимое имущество. Такой на данное время упрощенный порядок постановки на кадастровый учет и государственной регистрации прав на жилые или садовые дома на садовом участке.

Кроме того, в связи с вступлением данного федерального закона №217-ФЗ садовый дом будет с назначением «жилое» что позволяет владельцам постоянное проживание и соответственно можно зарегистрироваться. То есть жилое строение и жилой дом на садовом земельном участке предполагают, соответственно, возможность постоянного проживания в таком здании.

А если говорить об огородном земельном участке, то здесь надо отметить что ни предназначены для выращивания сельскохозяйственных культур. На них разрешено ставить хозяйственные постройки без фундамента, т.е. некапитальные строения такие как теплица, сарай для хранения инвентаря, летняя кухня и т.п. Данные строения не подлежат государственной регистрации.

Но здесь, следует отметить, что незаконная постройка «садовый дом» или «жилой дом» будет считаться самовольной согласно Гражданскому кодексу РФ. Владельца земельного участка могут оштрафовать, а строение будут сносить по решению суда.

Далее, хочется отметить, что теперь членские взносы товарищества вносятся их членами на расчетный счёт товарищества согласно ч.3 статьи 14 данного закона. Они предназначены для осуществления расчетов с снабжающими организациями. Кроме того, внесены изменения в закон о том, что размеры взносов должны предусматривать порядок расчета размера взносов в виде текстового описания и (или) формулы расчета. А также уставом товарищества может быть установлен порядок взимания и размер пеней в случае несвоевременной уплаты взносов.

Таким образом, федеральный закон №217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» от 29.07.2017 г. внёс определенные изменения в жизни «дачников». А именно:

1. Приоритетным стал отдых граждан, а выращивание сельскохозяйственных культур вторично и должны быть только для собственных нужд;
2. Отсутствует понятия потребительского кооператива;
3. Право общей долевой собственности на имущество общего пользования;
4. Собственники обязаны оплачивать создание и пользование имуществом общего пользования;
5. Ограничение числа организационно-правовых форм объединений, теперь существуют только садоводческое и огородническое некоммерческое товарищество;
6. Некоторое изменение порядка создания и функционирования садоводческих и огороднических товариществ;

7. Налоги на земельные участки стали выше, что добавляет доходы в местный бюджет.

Список литературы

1. Гражданский кодекс РФ от 30 ноября 1994 г. №51-ФЗ.
2. Федеральный закон от 29.07.2017 №217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».