****

Пресс-релиз

Росреестр Татарстана и Кадастровая палата о практике применения закона о садоводстве и огородничестве

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 Росреестра Татарстана и Кадастровой палаты по РТ прокомментировали его основные положения.

***К сведению***

Федеральный закон №217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» вступил в силу с 1 января 2019 года. Основная его цель – совершенствование регулирования различных ситуаций, сложившихся в сфере «дачной деятельности».

**Только СНТ и ОНТ**

Теперь, с момента вступления 217-ФЗ, граждане могут создавать только садоводческие (СНТ) и огороднические некоммерческие товарищества (ОНТ). Указанные товарищества являются товариществом собственников недвижимости (ТСН). Уже существующие дачные объединения теперь автоматически причисляются к садоводческим, а из законодательства выводятся все «дачные» понятия.

Важной новацией также стало установление на законодательном уровне прав и обязанностей граждан, занимающихся садоводством и огородничеством на территории товарищества без вступления в соответствующие некоммерческие товарищества.

Теперь садоводы, которые не являются членами товарищества, обязаны вносить плату за приобретение, создание и содержание имущества общего пользования, текущий и капитальный ремонт капитальных объектов, входящих в такое имущество, причем в том же порядке, который устанавливается для членов товарищества. Такие лица вправе также принимать участие в общем собрании товарищества, а по отдельным вопросам даже принимать участие в голосовании.

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](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_221173/743ad43ae34a1cb083332a8d7aa0131ca2888a4e/), 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](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_342030/cdec16ec747f11f3a7a39c7303d03373e0ef91c4/#dst2435) Градостроительного кодекса РФ. На огородном участке, как и прежде, строительство объектов недвижимости запрещено. Но закон предусматривает [сохранение](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_221173/abfd730448b01c0bc65f4f7a848200fd080a7f8b/) 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 государственный реестр 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.

**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.

Включение подобного товарищества в границы уже существующих поблизости населенных пунктов возможно в случае утверждения нового (или изменений действующего) генерального плана городского поселения или округа, схемы планирования муниципалитета, где товарищество расположено.

**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. Соответствующие поправки внесены [в закон «О недрах»](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_343/fc4edc98d4d4ac2c3c1c6f423e6f98d9bfdf7386/). Обычным гражданам – то есть физическим лицам – такая лицензия не нужна, если их колодец глубиной не более пяти метров, используется только для собственных нужд, если вода в него поступает не из горизонта-источника централизованного водоснабжения и объем извлекаемой воды – не более ста кубометров в сутки. Штрафы за пользование недрами без лицензии [установлены Кодексом об административных правонарушениях](http://base.garant.ru/12125267/35d2444eaabb431d4fc58eeb6ffc6119/).

**Контакты для СМИ**

Пресс-служба Росреестра Татарстана

+8 843 255 25 10