Автор: Administrator
14.01.2019 13:45 -

Основные законодательные изменения, которые призваны упростить жизнь садоводам Управление Росреестра по Республике Адыгея еще раз обращает внимание на основные моменты Федерального закона «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» от 29.07.2017 № 217-ФЗ. Закон касается граждан, которые ведут садоводство и огородничество для собственных нужд. Промышленное садоводство или сельское хозяйство в целом законом не затрагивается. Решен вопрос с организационно-правовыми формами объединений садоводов и огородников. Ранее действовавший закон «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» № 66-ФЗ предусматривал девять различных вариантов объединений. Это вызывало сложности с определением правого положения и статуса объединений у садоводов и регулирующих органов. Новый закон установил одну организационно-правовую форму – товарищество собственников недвижимости и два вида такого товарищества - садоводческое товарищество и огородническое товарищество. Закон исключил из правового регулирования дачи и дачное хозяйство. С течением времени различия между садоводством и дачным хозяйством полностью стёрлись, что подтвердил в 2008 году Конституционный суд, указав на идентичность правовых режимов садовых и дачных земельных участков. Разрешился вопрос с пропиской садоводов в своих домах. Закон позволяет строить на садовом участке жилой дом. Ранее возведенные жилые строения в силу закона также признаны жилыми домами; ранее созданные нежилые строения, не являющиеся хозяйственными и предназначенные для временного пребывания граждан на садовых участках, признаются садовыми домами. При этом если в силу закона жилое строение признается жилым домом, это не влечет последствий для гражданина в виде исключения из числа очередников, нуждающихся в жилых помещениях. Основные положения Закона предусматривают возможность признания садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом. Соответствующий порядок урегулирован постановлением Правительства Российской Федерации № 1653 от 24.12.2018 г. Осталось только два вида взносов – членские и целевые. Ушли в прошлое вступительные взносы, а также паевые и дополнительные, которые ранее уплачивались в потребительских кооперативах дачников, садоводов и огородников. Изменен формат взаимоотношений с садоводами и огородниками, не вступившими в товарищество. Ранее эти взаимоотношения были исключительно договорными. Договоры заключались на разных условиях либо не заключались вообще, что впоследствии нередко приводило к судебным спорам. Сейчас предусматривается фиксированная плата для граждан, ведущих хозяйство без участия в товариществе, которая рассчитывается по правилам членских взносов. Теперь четко определена обязанность вносить плату. При расчете платы могут учитываться размер земельного участка и имеющиеся на нем объекты капитального строительства. Кроме того, для расчета размера взносов должно быть подготовлено финансово-экономическое обоснование. Указанные лица получили и новые права: они могут по ряду вопросов участвовать в общих собраниях и обжаловать решения собраний. Детально прописаны вопросы, связанные с проведением общих собраний. В числе прочего предусмотрена очно-заочная форма. Исключен институт собрания уполномоченных. В органы власти поступало огромное количество жалоб от граждан, которые говорили, что никаких уполномоченных не избирали. Однако эти так называемые «уполномоченные» голосовали на собрании от имени садоводов. Кроме

того, институт собрания уполномоченных не в полной мере соответствовал положениям Гражданского кодекса Российской Федерации. Повышена прозрачность управления общим имуществом. Применен механизм передачи имущества в общую долевую собственность по модели, аналогичной многоквартирному дому. Кроме того, граждане получили четкие ответы на вопросы о шлагбаумах и охране, которая не пускает людей на свои участки. Закон говорит, что никто не вправе препятствовать доступу на свой участок и взимать за это плату. Прояснилась судьба земель общего пользования, которые были переданы в коллективную совместную собственность в соответствии с законодательством, действовавшим в 90-е годы прошлого века. Помимо этого, Закон 217-ФЗ признал действительными все ранее утвержденные документы планировки коллективных садов, огородов и дачных поселков, определил, что такое территория ведения садоводства и огородничества, то есть, по сути, решил проблемы, которые должен был решить закон «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» еще на стадии его принятия.