



### **Садоводство и огородничество: новое в российском законодательстве**

С 1 января 2019 года вступает в силу новый 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».

При этом, с 1 января 2019 года соответственно утратит силу действующих в настоящее время Федеральный закон от 15.04.1998 № 66-ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан».

В связи с этим разберем, что изменится в жизни садоводов, огородов и дачников в предстоящем году.

Так новый закон содержит только два вида земельных участков «садовый земельный участок» и «огородный земельный участок». Существующее в настоящее время понятие «дачного земельного участка» в новом законе отсутствует.

Вместе с тем, этого не следует пугаться, так как земельные участки, по которым в правоустанавливающих документах указаны виды разрешенного использования «садовый земельный участок», «для садоводства», «для ведения садоводства», «дачный земельный участок», «для ведения дачного хозяйства» и «для дачного строительства» с 1 января 2019 года считаются садовыми земельными участками, а земельные участки с видом разрешенного использования «огородный земельный участок», «для огородничества» и «для ведения огородничества» - огородными земельными участками.

Разберемся в чем разница между садовым и огородным земельным участком.

Сейчас на садовом земельном участке допускается возведение только жилого строения без права регистрации проживания в нем и хозяйственных строений и сооружений.

С 1 января 2019 года на садовом земельном участке разрешается размещение садовых домов, жилых домов, хозяйственных построек и гаражей. При этом, жилой и садовый дома должны быть с количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров и могут состоять из комнат и помещений вспомогательного использования. Различие в том, что жилой дом предназначен для проживания граждан в таком здании, а садовый дом - для временного пребывания.

Для строительства таких объектов выдача разрешения на строительство не требуется. Вместе с тем, перед началом строительства жилого или садового дома застройщик должен подать в орган, уполномоченные на выдачу разрешений на строительство, уведомление о планируемом строительстве, а также в срок не позднее одного месяца со дня окончания строительства уведомление об окончании строительства.

При этом, строительство таких объектов на садовых земельных участках допускается только в случае, если такие земельные участки включены в предусмотренные правилами землепользования и застройки территориальные зоны, применительно к которым утверждены градостроительные регламенты, предусматривающие возможность такого строительства.

Также обращаем внимание, что садовые и огородные земельные участки могут быть образованы из земель населенных пунктов или из земель сельскохозяйственного назначения.

Однако, сельскохозяйственные угодья в составе земель сельскохозяйственного назначения не могут использоваться для строительства садовых домов, жилых домов, хозяйственных построек и гаражей на садовом земельном участке.

Что касается объектов, которые уже построены на садовых земельных участках и права на которые зарегистрированы в установленном порядке до 1 января 2019 года поясняем, что такие здания с назначением «жилое», «жилое строение», признаются жилыми домами, а здания с назначением «нежилое», сезонного или вспомогательного использования, предназначенные для отдыха и временного пребывания людей, не являющиеся хозяйственными постройками и гаражами, признаются садовыми домами. При этом замена ранее выданных документов или внесение изменений в такие документы в части наименований указанных объектов недвижимости не требуется, но данная замена может осуществляться по желанию их правообладателей.

Теперь рассмотрим огородные земельные участки.

На таких участках с 1 января 2019 года разрешается размещение только хозяйственных построек, не являющихся объектами недвижимости, предназначенных для хранения инвентаря и урожая сельскохозяйственных культур. При этом к хозяйственным постройкам, которые можно будет строить на огородном земельном участке, относятся сараи, бани, теплицы,

навесы, погреба, колодцы и другие сооружения и постройки (в том числе временные).

Следует обратить внимание, что и сейчас на огородном земельном участке допускается возведение только некапитальных строений, которые объектами недвижимости не являются, но при этом это могут быть не только хозяйственные строения и сооружения, но и жилые строения.

Таким образом, основным отличием садового земельного участка от огородного является возможность строительства на первом объектах недвижимости, в том числе, жилых домов.

Кроме того, в связи с принятием нового закона с 1 января 2019 года предусматриваются только две формы организации объединений граждан - садоводческие некоммерческие товарищества и огороднические некоммерческие товарищества. При этом, количество учредителей (членов) данных товариществ не может быть менее семи. Такие объединения как дачное некоммерческое товарищество, садоводческий, огороднический или дачный потребительский кооператив, садоводческое, огородническое или дачное некоммерческое партнерство упраздняются.

Учредительные документы, а также наименования указанных организаций подлежат приведению в соответствие с законом. При этом, изменение наименований организаций не требует внесения изменений в правоустанавливающие и иные документы, содержащие их прежние наименования. Внесение таких изменений может осуществляться по желанию заинтересованных лиц.

Пресс-служба Управления Росреестра по Вологодской области