**НОВОСТИ ДЛЯ САДОВОДОВ И ОГОРОДНИКОВ.**

Федеральный закон «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее по тексту - новый закон), принятый в конце июля 2017 года ([№ 217-ФЗ](https://www.zemvopros.ru/go/rg.ru/2017/07/30/fz217-site-dok.html)), своим названием свидетельствует о грядущих изменениях, вызванных его появлением. Изменениям и дополнениям будут подвергнуты разом 39 ранее принятых законодательных актов. По этой причине срок вступления нового закона в силу отложен до 1 января 2019 года с установлением переходного периода сроком в 5 лет со дня вступления в силу для завершения отдельных реорганизационных процедур.

Этот закон сменит пока ещё действующий ФЗ "О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» ([№66-ФЗ](https://www.zemvopros.ru/go/docs.cntd.ru/document/901705912)).

Какие изменения привносит новый закон и как он отразится на жизни дачников комментируем в данном обзоре.

**Новые организационные формы некоммерческих объединений граждан для ведения садоводства.**

Из нового закона исключена такая правовая организационная форма объединений граждан, как "дачное некоммерческое товарищество", в связи чем в Земельный, Градостроительный, Водный, Гражданский кодексы, Жилищный РФ, в федеральные законы "О недрах", "О некоммерческих объединениях", "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации", «О государственной регистрации недвижимости»", "Об ипотеке (залоге недвижимости)", "Об особо охраняемых природных территориях", "О сельскохозяйственной кооперации" и в целый ряд других законов уже внесены и будут вноситься далее соответствующие изменения. Полностью использование понятия о дачных партнёрствах должно исчезнуть через 1.5 года.

Новый закон ликвидировал искусственно сформированное и до сих пор существующее различие между дачными и садоводческими товариществами, созданными в соответствии с упомянутым уже ФЗ "О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» и установил только два вида юридического статуса загородных объединений граждан:

1. садоводческие некоммерческие товарищества (СНТ).
2. огороднические некоммерческие товарищества (ОНТ).

Садоводческое некоммерческое товарищество и огородническое некоммерческое товарищество являются видами товарищества собственников недвижимости.

Каждый садовый или огородный земельные участки могут быть включены в границы только одной территории садоводства или огородничества.

Ведение садоводства или огородничества на садовых или огородных участках, расположенных в границах территории товарищества, может проводиться правообладателями участков в следующих организационно-правовых формах:

1. с участием в товариществах,
2. без участия в товариществах.

В соответствии с новым законом, установлено, что товарищество может быть образовано с минимальным число членов в 7 человек (часть 2 статьи 16 нового закона). Если требование по численности членов товарищества не будет соблюдаться, то такое некоммерческое объединение может быть ликвидировано по решению суда:

1. по иску органа государственной власти субъекта РФ,
2. по иску органа местного самоуправления по месту нахождения территории садоводства или огородничества,
3. по иску собственника или правообладателя садового или огородного участка, расположенного в границах территории садоводства или огородничества.

При ликвидации товарищества имущество общего пользования товарищества (за исключением недвижимого имущества общего пользования, находящегося в собственности товарищества и оставшегося после удовлетворения требований кредиторов), передаётся собственникам участков, расположенных в границах территории СНТ или ОНТ, пропорционально их площади, причём вне зависимости от того, являлись ли данные лица членами товарищества (пункт 1 статьи 28 нового закона).

Законом также определены положения, касающиеся:

1. оснований и порядка принятия в члены товарищества,
2. прав и обязанностей членов товарищества,
3. оснований для прекращения членства;
4. прав и обязанностей органа управления товарищества,

которым посвящены несколько глав и статей закона, в том числе и статья 8, раскрывающая основные положения Устава товарищества.

Высшим органом товарищества является общее собрание его членов. Оно правомочное, если на собрании присутствует более 50% членов товарищества.

Органом управления каждым из новых видов товариществ является, в общем-то, прежний орган, но с частично изменившимися полномочиями:

1. председатель, представляющий единоличный исполнительный орган,
2. правление, являющееся постоянно действующим коллегиальным исполнительным органом с предельной численностью не менее 3-х человек, но не более 5 % от числа членов товарищества, что не только создаёт определённое удобство в «управляемости» самим правлением со стороны членов товарищества, но и снижает размер членских взносов на содержание правления с уменьшившейся численностью,
3. ревизионная комиссия (ревизор), подотчётная общему собранию членов товарищества.

Правление товарищества подотчетно общему собранию СНТ или ОНТ. Избираться орган управления будет уже на 5 лет, а не на 2 года, как сейчас и до 01.01.2019. Несмотря на заметно больший срок его полномочий, по решению общего собрания членов товарищества, за халтурную работу председателя или нерадивых членов правления можно будет отстранить и переизбрать в любой назревший момент.

Заседание правления товарищества правомочно, если на нем присутствует не менее половины его членов. Решения правления товарищества принимаются открытым голосованием простым большинством голосов присутствующих членов правления. При равенстве голосов голос председателя товарищества является решающим.

С 1 января 2019 года ко всем созданным ранее садоводческим или дачным некоммерческим партнёрствам, а также огородническим некоммерческим партнёрствам будут применяться требования нового закона даже до приведения их уставов в соответствие с новым законом:

1. или в соответствии с положениями о садоводческих некоммерческих товариществах,
2. или в соответствии с положениями об огороднических некоммерческих товариществах.

Приведение учредительных документов садоводческих или дачных некоммерческих партнёрств и огороднических некоммерческих партнёрств, созданных до введения нового закона, производится после вступления нового закона в силу через внесение изменений:

1. в учредительные документы (правоустанавливающие, устав и иные документы) и регистрации этих изменений в ЕГРН,
2. изменения наименований некоммерческих объединений при этом не требуется, но может проводиться по желанию заинтересованных сторон,
3. изменение наименований не требует внесения изменений в правоустанавливающие и иные документы, содержащие их прежние наименования.

**Реестр членов товарищества**

Данный реестр является информационным ресурсом объединения, в котором содержатся различные сведения о членах объединения.

Реестр членов СНТ создается в целях упорядочения учета сведений о членах объединения и гражданах, ведущих садоводство, огородничество или дачное хозяйство в индивидуальном порядке, предусматривается создание в каждом объединении реестра указанных лиц. Порядок ведения реестра, а также его содержание должны определяться Уставом объединения.

Распределение участков между членами товарищества проводится на основании решения общего собрания членов товарищества в соответствии с реестром членов товарищества.

Садовые и огородные земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются гражданам в собственность бесплатно в случаях, установленных федеральными законами, законами субъектов РФ.

Реестр членов товарищества должен быть сформирован в течение 1 месяца со дня государственной регистрации СНТ или ОНТ в ЕГРН (статья 15 нового закона). Создаёт реестр председатель товарищества или уполномоченный на это член правления.

Реестр членов товарищества содержит следующие сведения:

1. о членах товарищества;
2. кадастровый (условный) номер каждого земельного участка, правообладателем которого является член СНТ или ОНТ (после осуществления распределения земельных участков между членами товарищества).

Члены товарищества обязаны предоставлять достоверные сведения, необходимые для ведения реестра, и своевременно информировать председателя товарищества или уполномоченного члена правления об изменении сведений.

Неисполнения требования о предоставлении сведений член СНТ или ОНТ несёт риск наложения на него расходов товарищества, связанных с отсутствием в реестре актуальной информации.

**Принцип территориального подчинения товариществ**

Закон вводит принцип территориального подчинения, по которому запрещается действие на одной территории нескольких товариществ с общей инфраструктурой и одной территорией общего пользования. Иными словами, садовое товарищество внутри огородного появиться не может.

Цели введения этого принципа вполне очевидны:

1. исключение ситуаций “перетягивания” преимуществ в использовании, к примеру, трансформаторной будки, принадлежащей одному юридическому лицу, и пожарного водоёма, принадлежащего другому юридическому лицу, то есть расположенных на территориях разных юридических лиц (товариществ), но обеспечивающих электричеством и водой каждое из этих товариществ,
2. установление юридических взаимоотношений между товариществами по использованию инженерной инфраструктуры и территории общего пользования,
3. управление имуществом общего пользования в границах территории садоводства или огородничества может осуществлять только одно товарищество.

С момента введения нового закона в действие собственники садовых или огородных земельных участков, расположенных в границах территории СНТ или ОНТ, вправе создать только одно садоводческое или огородническое некоммерческое объединение.

В целях обеспечения устойчивого развития территории садоводства или огородничества, в том числе установления границ такой территории, установления границ земельных участков, включая земельные участки общего назначения, установления границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, включая объекты капитального строительства, относящиеся к имуществу общего пользования, осуществляется подготовка документации по планировке территории. Подготовка документации по планировке территории садоводства или огородничества осуществляется в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности с учетом требований настоящей статьи.

Документация по планировке территории, подготовленная в отношении территории садоводства или огородничества, до ее утверждения должна быть одобрена решением общего собрания членов товарищества. Подготовка и утверждение проекта планировки территории в отношении территории огородничества не требуются. Установление границ огородных земельных участков и образование огородных земельных участков и земельных участков общего назначения в границах территории огородничества осуществляются в соответствии с утвержденным проектом межевания территории.

В границы территории садоводства или огородничества при подготовке документации по планировке территории для товарищества включаются земельные участки, соответствующие одновременно следующим требованиям:

1. участки находятся в собственности учредителей товарищества,
2. участки составляют единый, неразрывный элемент планировочной структуры или совокупность элементов планировочной структуры, расположенных на территории одного муниципального образования.

**Имущество общего пользования в СНТ и ОНТ**

Одной из задач СНТ и ОНТ является управление имуществом общего пользования, расположенного в границах территории садоводства или огородничества и принадлежащего членам товарищества.

К имуществу общего пользования, находящегося в границах территорий садоводческих или огороднических объединений, относится недвижимое имущество, которое отвечает одновременно следующим двум условиям:

1. имущество создано или приобретено после вступления в силу нового закона,
2. это имущество принадлежит собственниками земельных участков на праве общей долевой собственности пропорционально площадям их участков.

Такое имущество, представленное объектами капитального строительства и земельными участками общего назначения, используется исключительно для потребностей садоводов и огородников.

В перечень потребностей включаются:

1. проходы и проезды к территории
2. снабжение тепловой и электрической энергией, водой, газом,
3. водоотведение,
4. охрана,
5. сбор твёрдых коммунальных отходов и иные потребности,
6. движимые вещи, созданные (создаваемые) или приобретенные для деятельности садоводческого или огороднического некоммерческого товарищества,

Земельные участки общего назначения, относящиеся к имуществу общего пользования, формируются при разработке документации по планировке территории садоводства или огородничества.

Правообладатели земельных участков, расположенных в границах территории садоводства или огородничества, используют земельные участки общего назначения для прохода и проезда к своим земельным участкам на следующих условиях:

1. свободно,
2. без взимания платы.

Никто не вправе ограничивать доступ правообладателей участков к своим земельным наделам.

К основным целям создания имущества общего пользования новым законом отнесены:

1. использование всеми правообладателями земельных участков, находящихся в границах территории СНТ или ОНТ, для собственных нужд,
2. размещение на участках общего пользования другого имущества общего пользования (например, спортивных или детских игровых площадок. их оборудование и т.д.).

Имущество общего пользования СНТ или ОНТ может также принадлежать товариществу на праве собственности или ином праве, разрешённом гражданским законодательством.

После регистрации товарищества в ЕГРН, правообладатели входящих в него участков могут на общем собрании с присутствием 100% членов СНТ или ОНТ принять решение о желании приобрести доли в имуществе общего пользования в собственность, причем на безвозмездной основе и без выдела доли в натуре.

После регистрации в ЕГРН права собственности на долю имущества общего пользования на территории товарищества каждый из собственников такой доли неизбежно увеличивает и свою базу налогов.

По решению общего собрания членов СНТ или ОНТ, имущество общего пользования может быть передано безвозмездно муниципалитету или в государственную собственность субъекта РФ, на территориях которого действует товарищество, при выполнении следующих условий:

1. общим собранием членов товарищества принято решение о передаче имущества,
2. имущество, по закону, может находиться в государственной или муниципальной собственности,
3. есть согласие всех собственников садовых и огородных участков, оформивших и право общей долевой собственности на общее имущество на его передачу муниципалитету или в госсобственность.

На недвижимое имущество общего пользования, находящееся в собственности товарищества, не может быть обращено взыскание. В случае ликвидации товарищества такое имущество безвозмездно передаётся в общую долевую собственность собственников садовых или огородных земельных участков, расположенных в СНТ или ОНТ, пропорционально их площади. Передача производится вне зависимости от того, являлись ли собственники членами товарищества (пункт 2 статьи 28 нового закона).

**Взносы в СНТ и ОНТ**

Новым законом установлены лишь 2 вида взносов, которые должны вноситься членами СНТ или ОНТ (статья 14 нового закона):

1. членские
2. целевые,

Вступительный взнос платить не придётся.

Ограничены перечни задач, на которые можно расходовать взносы. Так, членские взносы можно расходовать исключительно на хозяйственные нужды товарищества, связанные со следующими задачами:

1. с содержанием имущества общего пользования товарищества, в том числе с уплатой арендных платежей за данное имущество,
2. с проведением расчётов со снабжающими организациями - поставщиками тепловой и электрической энергии, воды, газа, водоотведения на основании договоров, заключенных с этими организациями,
3. с проведением расчётов с оператором по обращению с твёрдыми коммунальными отходами на основании договоров, заключенных товариществом с этими организациями,
4. с благоустройством земель общего назначения,
5. с охраной территории садоводства или огородничества и обеспечением в границах такой территории пожарной безопасности,
6. с проведением аудиторских проверок товарищества,
7. с выплатой заработной платы членам правления, с которыми товариществом заключены трудовые договоры,
8. с организацией и проведением общих собраний членов товарищества, с выполнением решений этих собраний,
9. с уплатой налогов и сборов, связанных с деятельностью товарищества, в соответствии с законодательством о налогах и сборах.

Уместно отметить, что затраты на содержание общего имущества в садоводствах после вступления нового закона в силу возрастут.

Целевые взносы вносятся членами товарищества по решению общего собрания членов товарищества, определяющему их размер и срок внесения, в порядке, установленном уставом товарищества, и могут быть направлены на расходы, исключительно связанные:

1. с подготовкой документов, необходимых для образования земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, в целях дальнейшего предоставления товариществу такого земельного участка,
2. с подготовкой документации по планировке территории садоводства или огородничества,
3. с проведением кадастровых работ для внесения в ЕГРН сведений о садовых или огородных земельных участках, земельных участках общего назначения, об иных объектах недвижимости, относящихся к имуществу общего пользования,
4. с созданием или приобретением необходимого для деятельности товарищества имущества общего пользования,
5. с реализацией мероприятий, намеченных решением общего собрания членов товарищества.

Суммарный ежегодный размер платы будет равен сумме ежегодных целевых и членских взносов члена товарищества.

Обязанность по внесению взносов распространяется на всех членов товарищества. При уклонении от уплаты взносов они взыскиваются товариществом с члена СНТ или ОНТ в судебном порядке.

Те индивидуальные садоводы и огородники, что не пожелали стать членами СНТ или ОНТ, будут обязаны платить взносы наравне с членами товариществ (статья 5 нового закона). Неуплата чревата теми же последствиями, что и для членов СНТ или ОНТ. В этом проявляется одно из отличий нового закона от действующего пока закона о дачниках, позволяющего индивидуалам вносить платёжи за пользование различными ресурсами (электричеством, водой, газом, если он подведён, а также за вывоз мусора и охрану) в размере, меньшем, чем у членов товарищества, и не платить взносы на зарплату председателя и членов правления СНТ или ОНТ. Появятся при действии нового закона у индивидуалов и другие права - возможность участвовать в общих собраниях членов товариществ, голосовать по вопросам установления периодичности и размеров взносов. Не будет, по-прежнему, только права участвовать в выборах председателя и членов правления.

Уставом СНТ или ОНТ могут предусматриваться случаи изменения размеров взносов для отдельных членов товарищества, учитывающие:

1. различный объём использования имущества общего пользования в зависимости от размера садового или огородного земельного участка,
2. суммарную площадь объектов недвижимого имущества, расположенных на таком земельном участке,
3. размер доли в праве общей долевой собственности на земельный участок или на расположенные на нём объекты недвижимого имущества.

В общем случае, размер взносов определяется на основании приходно-расходной сметы товарищества и финансово-экономического обоснования, утвержденных общим собранием членов товарищества. Также уставом может быть установлен порядок взимания и размер пеней в случае несвоевременной уплаты взносов. Неуплата пеней, как и неуплата взносов, влечёт их взыскание в судебном порядке.

**Что разрешено строить на садовых и огороднических участках?**

Новое строительство капитальных жилых домов для постоянного проживания, по введённому закону, разрешается только на садовых участках и только в том случае, когда такие земельные участки включены в территориальные зоны, предусмотренные правилами землепользования и застройки (ПЗЗ), для которых:

1. утверждены градостроительные регламенты,
2. в соответствии с градостроительными регламентами установлены предельные параметры разрешённого строительства.

Огороднические участки должны использоваться только для выращивания фруктов и овощей, но, тем не менее, на них можно возводить хозяйственные постройки.

Тем застройщикам огороднических участков, что успели возвести на них, как разрешал [ФЗ 66](https://www.zemvopros.ru/go/docs.cntd.ru/document/901705912) (статья 33), "некапитальные жилые дома" и даже зарегистрировать собственность на них в ЕГРН, просто повезло, так как по новому закону считаться самостроем они не будут.

Для исключения неоднозначных трактовок об участках и постройках на них, которые будут использоваться с 1 января 2019 года, в законе специально расшифровываются все понятия (статья 3 нового закона):

* **садовый земельный участок** - тот, что предназначен для отдыха граждан и (или) выращивания гражданами для собственных нужд, сельскохозяйственных культур с правом размещения садовых домов, жилых домов, хозяйственных построек и гаражей,
* **садовый дом** - здание сезонного использования, предназначенное для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их временным пребыванием в таком здании (строить садовые дома можно безо всяких разрешений и согласований),
* **хозяйственные постройки** - сараи, бани, теплицы, навесы, погреба, колодцы и другие сооружения и постройки (в том числе временные), предназначенные для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд.
* **огородный земельный участок** - тот, что предназначен для отдыха граждан и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур с правом размещения хозяйственных построек, не являющихся объектами недвижимости, предназначенных для хранения инвентаря и урожая сельскохозяйственных культур.