

ПРЕСС-РЕЛИЗ

Отмена Федерального закона от 15.04.1998 № 66-ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан»

Федеральный закон от 15.04.1998 № 66-ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» (далее – Закон № 66-ФЗ) перестал действовать с 31.12.2018.

Соответственно, с 01.01.2019 стал действовать в основной своей части 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» (далее – Закон № 217-ФЗ).

По сравнению с ранее действовавшим законом вступивший в силу закон внес ряд значительных изменений в правовое регулирование ведения садоводства, огородничества и дачного хозяйства.

Законом № 217-ФЗ, в частности:

- дается определение таких понятий, как садовый земельный участок, огородный земельный участок, хозяйственные постройки, имущество общего пользования, земельные участки общего назначения, взносы;
- устанавливается организационно-правовая форма некоммерческой организации, создаваемой гражданами для ведения садоводства и огородничества;
- регламентируется порядок ведения садоводства и огородничества на земельных участках, расположенных в границах территории ведения садоводства или огородничества, без участия в товариществе;
- определяется порядок ведения садоводства и огородничества на садовых и огородных земельных участках без создания товарищества;
- устанавливаются порядок создания товариществ, права и обязанности его членов, основания и порядок принятия в члены товарищества и прекращения членства, порядок внесения и использования членских взносов, порядок контроля за органами товарищества (председателем и правлением), в т.ч. при расходовании ими денежных средств товарищества;
- регулируются особенности образования земельных участков, расположенных в границах территории ведения садоводства или огородничества, особенности строительства объектов капитального строительства;
- предусматривается порядок государственной и муниципальной поддержки граждан, занимающихся садоводством и огородничеством, а также создаваемых ими организаций в этой сфере.

Членами товарищества могут быть только физлица. В отличие от Закона № 66-ФЗ, который устанавливал возрастной ценз для участника с 18 лет, теперь такого ограничения нет. Как и ранее, участие юрлиц и ИП в садоводческих и огороднических товариществах Законом № 217-ФЗ не предусмотрено.

Принятие в члены товарищества осуществляется на основании заявления, которое подается в правление товарищества для вынесения его на рассмотрение общего собрания членом товарищества.

Если Закон № 66-ФЗ предполагал существование таких форм садоводческих товариществ как СНТ, ОНТ, ДНТ и ДНП, то теперь остаются только две: садоводческие некоммерческие товарищества (СНТ) и огороднические некоммерческие товарищества (ОНТ).

Срок и обязанность реорганизации ранее созданных товариществ не установлены. Учредительные документы и наименования подлежат приведению в соответствие с Законом № 217-ФЗ при первом изменении учредительных документов. До приведения документов в соответствие с Законом № 217-ФЗ они действуют в части, которая не противоречит Закону № 217-ФЗ.

Также предусмотрено, что изменение наименований товариществ в связи с их приведением в соответствие с Законом № 217-ФЗ не требует внесения изменений в правоустанавливающие и иные документы, содержащие их прежние наименования. Внесение таких изменений может осуществляться по желанию.

Решение относительно статуса организации выносится на собрании членом товарищества путем голосования.

Новый закон также регламентирует тип взносов. После вступления закона в силу останутся взносы 2 типов - членские и целевые.

Членские взносы могут быть потрачены только:

- на содержание имущества общего пользования товарищества, в том числе уплату арендных платежей за имущество,
- на расчеты с организациями, снабжающими тепловой и электрической энергией, водой, газом, осуществляющими водоотведение;
- на расчеты с оператором по обращению с ТКО;
- на благоустройство земельных участков общего назначения;
- на охрану территории и обеспечение пожарной безопасности;
- на проведение аудиторских проверок товарищества;
- на выплату заработной платы лицам по трудовым договорам;
- на организацию и проведение общих собраний членом товарищества, выполнение решений этих собраний;
- на уплату налогов и сборов.

Целевые взносы могут быть направлены решением общего собрания товарищества на любые мероприятия.

Вступительные взносы отменяются. Вернуть старые вступительные взносы нельзя. Все взносы перечисляются по безналичному методу на расчетный счет товарищества.

Минимальное количество людей для организации товарищества - 7 человек. Председатель товарищества выбирается на срок 5 лет (раньше выбирался на срок 2 года). Все документы товарищества должны храниться не менее 49 лет.

Все члены товарищества имеют право знакомиться с бухгалтерской отчетностью. Если члену товарищества понадобилась копия какого-либо документа для его передачи в государственные органы, то такая копия должна предоставляться бесплатно. Если члену товарищества понадобилась копия какого-либо документа, но копия не будет передаваться в органы государственной власти, то такая копия должна предоставляться за плату, размер которой устанавливается на собрании.

Определен порядок исключения из товарищества в связи с неуплатой взносов в течение более двух месяцев с момента возникновения этой обязанности, если более продолжительный срок не предусмотрен уставом товарищества. Решение об исключении из товарищества может быть обжаловано в судебном порядке.

Установлено, что высшим органом товарищества является общее собрание членов товарищества. В товариществе создаются единоличный исполнительный орган (председатель товарищества) и постоянно действующий коллегиальный исполнительный орган (правление товарищества). Кроме того, должна быть образована ревизионная комиссия (ревизор).

Председатель товарищества, члены правления товарищества, ревизионная комиссия (ревизор) избираются на общем собрании членов товарищества на срок, установленный уставом товарищества, но не более чем на пять лет из числа членов товарищества тайным или открытым голосованием. Одно и то же лицо может переизбираться неограниченное количество раз на должности в органах товарищества.

Также изменились правила, касающиеся земель общего пользования. Раньше такие земли считались коллективной собственностью, теперь любой участник товарищества может перевести коллективную собственность в долевую, а размер доли участника товарищества будет пропорционален размеру его участка (это же самое правило касается и налога на земли общего пользования).

Как и ранее, садоводам-индивидуалам, то есть гражданам, которые не являются членами товарищества, предоставлено право на ведение садоводства или огородничества на садовых земельных участках или огородных земельных участках, расположенных в границах территории садоводства или огородничества, без участия в товариществе. Это право предоставляется на платной основе, а в случае ее невнесения такой платы она взыскивается в судебном порядке.

Таким образом, расходы будут одинаковыми для членов товарищества (целевые и членские взносы) и для индивидуалов-садоводов (плата за пользование общим имуществом товарищества). Кроме обязанности вносить плату, Закон № 217-ФЗ наделяет садоводов-индивидуалов правом на участие в общем собрании членов товарищества и голосовании при принятии решений, в частности, по вопросам о создании (строительстве, реконструкции) или приобретении имущества общего пользования, в том числе земельных участков общего назначения, и о порядке его использования.

Некоммерческие товарищества вправе осуществлять добычу подземных вод для целей хозяйственно-бытового водоснабжения, то есть пользоваться скважинами, до 1 января 2020 года без получения лицензии на пользование недрами.

Следует заметить, что строительство объектов капитального строительства на садовых участках допускается только в том случае, если такие участки включены в предусмотренные правилами землепользования и застройки территориальные зоны, применительно к которым утверждены градостроительные регламенты, предусматривающие возможность такого строительства.

Таким образом, строить на садовых земельных участках можно садовые либо жилые дома, гаражи, а также хозяйственные постройки (сарай, бани, теплицы, навесы и др.).

В свою очередь, на огородных земельных участках можно будет только возводить хозяйственные постройки, предназначенные для хранения инвентаря и урожая, а вот строить дома - нет.

Расположенные на садовых земельных участках здания, сооружения, сведения о которых внесены в ЕГРН до 1 января 2019 года 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, записи ЕГРН в части наименований указанных объектов недвижимости не требуется, но данная замена может осуществляться по желанию.

При этом параметры жилого дома, садового дома должны соответствовать следующим параметрам объекта индивидуального жилищного строительства:

- отдельно стоящее здание с количеством надземных этажей не более 3;
- высотой не более 20 м;
- состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, и не предназначено для раздела на самостоятельные объекты недвижимости.

Следует заметить, что строительство объектов капитального строительства на садовых участках допускается только в том случае, если такие участки включены в предусмотренные правилами землепользования и застройки территориальные зоны, применительно к которым утверждены градостроительные регламенты, предусматривающие возможность такого строительства.

Порядок перевода садовых домов в жилые дома и наоборот утвержден Постановлением Правительства Российской Федерации от 28.01.2006 № 47 «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом».

Определено, что садовый дом признается жилым домом и жилой дом - садовым домом на основании решения органа местного самоуправления муниципального образования, в границах которого расположен дом.

*Отдел государственного земельного надзора
Управления Росреестра по Владимирской области*

О Росреестре

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, по оказанию государственных услуг в сфере ведения государственного кадастра недвижимости, проведению государственного кадастрового учета недвижимого имущества, землеустройства, государственного мониторинга земель, навигационного обеспечения транспортного комплекса, а также функции по государственной кадастровой оценке, федеральному государственному надзору в области геодезии и картографии, государственному земельному надзору, надзору за деятельностью саморегулируемых организаций оценщиков, контролю деятельности саморегулируемых организаций арбитражных управляющих. Подведомственными учреждениями Росреестра являются ФГБУ «ФКП Росреестра» и ФГБУ «Центр геодезии, картографии и ИПД». В ведении Росреестра находится ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ». 13 октября 2016 года руководителем Росреестра назначена В.В. Абрамченко.

Контакты для СМИ

Управление Росреестра по Владимирской области

г. Владимир, ул. Офицерская, д. 33-а

Баринов Валерий Юрьевич - начальник отдела организации, мониторинга и контроля

barinov_vy@vladrosreg.ru

(4922) 45-08-26