**Новое в законодательстве для садоводов-огородников**

Садово-дачный сезон почти позади и стоит подумать не только о грядках и урожае, но и о том, какие нововведения были приняты с законодательной сфере, касающиеся правообладателей земельных участков. В частности, что теперь можно строить на своих участках, как изменился порядок оформления прав на садовые дома и иные строения. Об этом и не только расскажет начальник отдела государственной регистрации недвижимости физических лиц Управления Росреестра по Республике Татарстан Эндже Мухаметгалиева.

**- Итак, что нового в законодательстве о садоводстве может быть интересно нашим зрителям?**

**-** Новшеств в сфере садоводства-огородничества за последнее время было принято немало. Начну с того, что летом прошлого года был подписан закон, который коснется многих граждан: «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд». Вступит данный закон в силу с 1 января следующего года.

**- В чем его суть?**

- Как государственный регистратор прав, я бы хотела отметить следующие моменты. Названный мной Федеральный закон содержит положения, позволяющие осуществлять строительство жилых домов на садовых участках, в которых впоследствии можно будет постоянно проживать и зарегистрироваться (поясню, что действующее пока законодательство четко не устанавливает такую возможность, так, на садовых участках можно возводить только *жилые строения (не дома!*). Новый закон в этом направлении позволит реализовать ранее принятое решение Конституционного Суда Российской Федерации.

Также закон предусматривает, в какой организационно-правовой форме должно существовать юридическое лицо, усиливает внутренний контроль за органами товарищества (председателем и правлением), в том числе при расчете взносов в товариществах и при расходовании ими денежных средств товарищества.

Согласно новому Федеральному закону имущество общего пользования, приобретенное после вступления его в силу, будет находиться в общей долевой собственности граждан – собственников земельных участков, расположенных в границах территории садоводства и огородничества. Существенно по сравнению с действующим законодательством изменены нормы о правах и обязанностях граждан, которые вели хозяйство в индивидуальном порядке, то есть не являясь членами товарищества.

**- В целом Закон вступает в силу 1 января 2019 года. И сразу возникает вопрос: а что же сейчас делать дачникам, владельцам огородных участков?**

- Садоводам-огородникам прямо сейчас никуда бежать не надо. Законом установлен переходный период сроком в 5 лет с момента вступления в силу закона для завершения реорганизационных процедур.

Форму организации юридического лица необходимо будет привести в соответствие требованиям этого федерального закона. Будет всего две формы. Это садоводческие некоммерческие товарищества (СНТ) и огороднические некоммерческие товарищества (ОНТ), уйдут в историю такие пока существующие формы как садовые общества, дачные кооперативы, дачные партнерства и т.п.

Вообще исчезнет понятие «дача», «дачный участок». Все дачные участки будут приравнены к садовым.

Предусмотрено, что на садовом земельном участке (т.е. в составе СНТ) граждане смогут размещать садовые дома, жилые дома и хозяйственные постройки и гаражи.

Новым законом введено понятие *"садовый дом"*, под которым понимается здание сезонного использования, предназначенное для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их временным пребыванием в таком здании.

Возможен будет перевод из категории садовый дом в жилой дом и наоборот. *Порядок признания садового дома жилым и жилого дома садовым должно будет установить Правительство РФ.*

К *хозяйственным постройкам* отнесены сараи, бани, теплицы, навесы, погреба, колодцы и другие сооружения и постройки (в том числе временные), предназначенные для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд.

**- Если человек купил участок, у него стоит дом, он должен поднять свои документы и посмотреть, как же зарегистрирован его участок и какое, в целом, у него товарищество. Я правильно понимаю?**

- Правильно. Дело в том, что у каждого земельного участка есть разрешенный вид использования (посмотрите в своих свидетельствах о регистрации или выписках из реестра. Это может быть «для ведения садоводства», «для огородничества» и т.д.) Кроме того, обратите внимание на адрес участка: к примеру, г.Казань, садоводческое некоммерческое товарищество «Ромащка». В этом случае Вы можете быть спокойны, что на таком участке по новому закону можно будет построить при желании даже жилой дом.

**- А если товарищество огородническое, то дом уже построить будет нельзя?**

- Нельзя будет построить не только дом, но и любой объект недвижимости. На участке, предназначенном для огородничества, можно будет возвести только некапитальные постройки.

**- Сохранятся ли правила предоставления земельных участков в собственность членам товарищества?**

**-** Земельные участки товариществу и членам товарищества предоставляются в порядке, установленным Земельным кодексом РФ. По-прежнему, земельные участки гражданам - членам садоводческого или огороднического товарищества независимо от даты их вступления в товарищество будут предоставляться бесплатно. Но при этом напомню, что сделать это можно будет до 31 декабря 2020 года.

**- Предусмотрены ли новым законодательством изменения в правила строительства на садовых участках и оформления прав на постройки?**

- Да, недавно были внесены изменения в Градостроительный кодекс Российской Федерации, согласно которым существенно изменилась процедура оформления документов на садовые дома.

Если раньше для строительства дома на садовом или дачном участке не требовались никакие разрешения и согласования, то с 4 августа этого года граждане, прежде чем начать возводить садовый дом на своем участке (либо реконструировать его!), должны обратиться в орган местного самоуправления (в Казани, например, это Управление градостроительных разрешений исполкома города) с уведомлением о начале планируемого строительства, в котором собственник извещает орган местного самоуправления о начале строительства дома и указывает его конкретные характеристики. Что важно: *указанное уведомление составляется по форме, утвержденной Минстроем России.*

# После поступления уведомления полномочный орган в течение семи рабочих дней проверяет, соответствуют ли параметры дома разрешенным нормам. И затем либо направляет заявителю уведомление о соответствии либо о несоответствии. В последнем случае необходимо будет исправить указанные замечания.

# Получение застройщиком от полномочного органа уведомления о соответствии считается согласованием указанным органом строительства или реконструкции объекта и дает право застройщику реализовать задуманное в течение 10 лет. Данное право сохраняется при переходе прав на земельный участок (например, при продаже участка до завершения строительства).

# - После того, как строительство будет завершено, какие действия предпринять застройщику?

# - После завершения строительства (или реконструкции) в течение месяца нужно подать в орган местного самоуправления уведомление об окончании строительства, приложив к нему предусмотренные законодательством документы, в том числе технический план дома. Форма уведомления об окончании строительства утверждается Минстроем России (то есть не является произвольной).

# Полномочный орган в течение семи рабочих дней проведет предусмотренные законодательством проверки и подготовит застройщику уведомление о соответствии или несоответствии построенного дома требованиям законодательства.

**- И как дальше оформить право собственности на построенный объект недвижимости?**

- В случае если по результатам проведенных проверок полномочный орган подготовил уведомление о соответствии построенного дома требованиям законодательства, **данный орган обязан** направить в электронном виде в орган регистрации прав (т.е. к нам в Управление) заявление о государственном кадастровом учете и государственной регистрации права на данный объект недвижимости, приложив уведомление об окончании строительства, представленный застройщиком технический план, а также соглашение об определении долей в праве собственности на дом (если земельный участок принадлежит нескольким лицам). Таким образом, гражданам не нужно будет обращаться самим в Росреестр Татарстана, за него это сделают муниципальные органы власти, хотя при желании они могут обратиться за оформлением прав самостоятельно.

**- Вы сказали, что уведомительный характер касается строительства садовых домов. А каков порядок оформления других построек на садовых участках?**

- Хочу пояснить, что пока данные изменения касаются только садовых домов с назначением **нежилое**, расположенных на дачных и садовых земельных участках. Для жилых домов, жилых строений, расположенных на указанных земельных участках, порядок государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав остается прежним до 1 марта 2019г., то есть в этот переходный период поставить на кадастровый учет и зарегистрировать право на указанные объекты недвижимости можно будет при представлении технического плана, составленного на основании декларации (без направления вышеуказанных уведомлений). Поэтому, думаю, есть смысл поспешить за оформлением прав до указанный даты.

Что касается оформления прав так называемых вспомогательных объектов: бани, сарая, гаража, хоз.построек, то для них порядок оформления прав остался прежним.

**- А как определить назначение дома, построенного на своем садовом участке?**

- В этом вопросе следует руководствоваться двумя законами о садоводстве: действующим пока Федеральным законом №66-ФЗ и вступающим в силу новым Федеральным законом №217-ФЗ, а также Градостроительным кодексом РФ. Исходя из содержащихся в нем понятий, садовый дом с назначением «нежилое» - это здание сезонного использования, связанное с временным пребыванием в нем. А жилое строение и жилой дом на садовом земельном участке предполагают, соответственно, возможность проживания в таком здании.

**- Какая ответственность грозит гражданину в случае неподачи уведомления о начале и об окончании строительства?**

- Во-первых, неисполнение застройщиком порядка уведомления об окончании строительства является основанием для принятия решения о приостановлении государственной регистрации права, а затем и к отказу в кадастровом учете и регистрации прав.

Во-вторых, несоблюдение порядка получения уведомлений может привести к признанию объекта недвижимого имущества самовольной постройкой. А самовольная постройка подлежит приведению в соответствие с параметрами, установленными правилами землепользования или даже сносу.