

УДК 349.4

НОВЫЙ ЗАКОН О САДОВОДЧЕСКИХ ТОВАРИЩЕСТВАХ С ЯНВАРЯ 2019 ГОДА

*Цыкина С.А., студентка 2 курса ФАЗРиПП,
Санчилеев Р.Р., магистрант 1 курса ФАЗРиПП
Научный руководитель – Цаповская О.Н., старший
преподаватель
ФГБОУ ВО Ульяновский ГАУ*

Ключевые слова: *земельный участок, разрешенное использование, садоводческое товарищество.*

В данной статье рассмотрены изменения в законе о садоводческих товариществах касающиеся строительства дач и их оформления, а также оплаты взносов за содержание общего имущества, которые непосредственно коснутся владельцев садовых и огородных земельных участков.

Новый закон позволяет создавать с 1 января 2019 года садоводческие некоммерческие товарищества и огороднические некоммерческие товарищества. В СНТ будут расположены садовые земельные участки, в ОНТ – огородные земельные участки. [1, 2, 3]

Садовые и огородные земельные участки могут быть образованы из земель населенных пунктов или из земель сельхозназначения. В соответствии с новым законом участки с разрешенным использованием «для садоводства», «для ведения садоводства», «дачный земельный участок», «для ведения дачного хозяйства», «для дачного строительства» с 1 января 2019 года считаются садовыми земельными участками. Соответственно участки с разрешенным использованием «для огородничества», «для ведения огородничества» с 1 января 2019 года считаются огородными земельными участками. [3, 4, 5, 6]

Некоммерческая организация, созданная до 1 января 2019 года для ведения садоводства или дачного хозяйства, вправе преобразоваться в товарищество собственников недвижимости, если соблюдаются следующие условия:

1. Общество находится в границах населенного пункта.
2. На всех садовых земельных участках расположены жилые дома. До 1 января 2024 года на рассмотрение общего собрания должен быть вынесен вопрос о безвозмездной передаче имущества общего

пользования (в том числе земельного участка общего назначения), принадлежащего товариществу на праве собственности, в общую долевую собственность садоводов пропорционально площади их участков.

На огородном земельном участке можно строить хозяйственные постройки, не являющиеся объектами недвижимости. То есть регистрировать права на такие строения нельзя. [4]

Садовый дом может быть признан жилым домом и наоборот. Порядок признания будет установлен Правительством РФ. [1, 3]

Для садоводческих некоммерческих объединений производится подготовка документации по планировке территории. Для огороднических – проект межевания территории.

До 31 декабря 2020 года члены некоммерческих организаций, созданных до 1 января 2019 года для ведения садоводства, огородничества или дачного хозяйства, имеют право приобрести земельный участок без проведения торгов в собственность бесплатно.

Для этого нужно обратиться в орган местного самоуправления. Взяв с собой схему расположения земельного участка на кадастровом плане территории и протокол общего собрания членов некоммерческой организации. Если утвержден проект межевания территории, то схема расположения не нужна.

Документы на строения, поставленные на учет до 1 января 2019 года менять не нужно. Замена ранее выданных документов не требуется, только по желанию правообладателей. [1, 2]

С 1 января 2019 года на даче можно будет прописаться, но для этого нужно, чтобы дом соответствовал требованиям для постоянного проживания и был возведен на предназначенной для этого территории. Согласно закону, жилое строение должно быть капитальным, с проведенными коммуникациями и присвоенным почтовым адресом. Помимо этого, дом должен соответствовать определенным нормам. В нем не должно быть больше трех этажей, а его высота не должна превышать 20 метров. [1, 3, 6]

Однако если до 1 января 2019 года строение было зарегистрировано в ЕГРН как «нежилое» и при этом оно не является хозяйственной постройкой, то такое строение автоматически будет признано садовым домом и прописаться в нем будет нельзя. С нового года все капитальные здания будут регистрироваться в ЕГРН. Те объекты, которые были зарегистрированы со статусом жилое строение, с нового года приравняют к жилым, и те граждане, которые были поставлены на жилищный учет до 1 января 2019 года, сохранят регистрацию, в отличие от тех, кто имеет летний садовый дом.

Зарегистрированное до 1 января 2019 года право собственности граждан на хозяйственные строения и сооружения на огородном земельном участке сохраняется. С 1 января 2019 года регистрировать строения на огородных земельных участках запрещается. [4, 5]

Библиографический список:

1. Провалова, Е.В. Уточнение местоположения границ земельного участка с одновременным исправлением реестровой ошибки в местоположении границ смежных земельных участков / Провалова Е.В., Цаповская О.Н., Гараева Е.В. / Материалы IX Международной научно-практической конференции: Аграрная наука и образование на современном этапе развития: опыт, проблемы и пути их решения. 2018. С. 80-87.
2. Ермошкин Ю.В. Кадастровые работы в отношении садовых участков и домов / Ермошкин Ю.В., Цаповская О.Н., Провалова Е.В., Андреева Е.В., Тимашов А.А./ Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. 2018. № 8. С. 48-52.
3. Цыкина, С.А. Возможности размещения линейных объектов на условиях публичного сервитута / Цыкина С.А., Цаповская О.Н. / Материалы IX Международной научно-практической конференции: Аграрная наука и образование на современном этапе развития: опыт, проблемы и пути их решения. 2018. С. 88-90.
4. Цыкина, С.А. Упрощенный порядок строительства объектов ИЖС, государственного строительного надзора и сноса объектов капитального строительства / Цыкина С.А., Цаповская О.Н. / Материалы III Всероссийской (национальной) научной конференции: Роль аграрной науки в устойчивом развитии сельских территорий. 2018. С. 1000-1004.
5. Цыкина, Т.А. Дачная амнистия, изменения после 1 марта 2018 года / Цыкина Т.А., Цаповская О.Н. / Материалы IX Международной научно-практической конференции, посвященной 75-летию Ульяновского государственного аграрного университета имени П.А. Столыпина: Аграрная наука и образование на современном этапе развития: опыт, проблемы и пути их решения. 2018. С. 91-93.
6. Провалова, Е.В. Повышение эффективности кадастровой деятельности и качества кадастровых работ / Провалова Е.В., Цаповская О.Н., Сяндюков О.И. / Материалы VIII Международной научно-практической конференции, посвященной 75-летию Ульяновского государственного аграрного университета имени П.А. Столыпина: Аграрная наука и образование на современном этапе развития: опыт, проблемы и пути их решения. 2017. С. 16.

NEW LAW ON HORTICULTURAL PARTNERSHIPS FROM JANUARY 2019

Zykina S. A., Sanchileev R. R.

Key words: *land plot, permitted use, horticultural partnership.*

This article discusses changes in the law on horticultural to-varieties related to the construction of villas and their design, as well as payment of fees for the maintenance of common property, which directly concern the owners of garden and garden land plots.