



# Прокуратура ИРКУТСКОЙ ОБЛАСТИ

## Новые правила для садоводов и огородников



Библиотечка в кармане  
«В помощь населению»





# **ПРОКУРАТУРА Иркутской области**

## **Новые правила для садоводов и огородников**



Библиотечка в кармане  
«В помощь населению»

Информационно-справочная брошюра «Новые правила для садоводов». - г. Иркутск, Прокуратура Иркутской области, 2018

Составлено:

**Кремзуков А.А.** – начальник отдела по надзору за исполнением законов в сфере экономики и охраны природы,

**Евдокимова О.В.** – прокурор отдела по надзору за исполнением законов в сфере экономики и охраны природы,

**Костылева Е.Н.** – старший помощник прокурора области по правовому обеспечению.

Информационно-справочная брошюра составлена прокуратурой Иркутской области с использованием практики прокурорского надзора за исполнением законодательства о порядке ведения гражданами садоводства и огородничества.

Брошюра адресована гражданам для использования в защите своих прав и исполнении ими установленных законом обязанностей. Может представлять практический интерес для работников различных организаций, осуществляющих правовую пропаганду среди населения, а также студентов и преподавателей, принимающих участие в оказании бесплатной юридической помощи гражданам в действующих при вузах юридических клиниках.

## По каким правилам будут жить садоводы и огородники с 2019 года

29.07.2017 принят новый Федеральный закон № 217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», вступающий в действие с 01.01.2019 (за исключением отдельных положений).

Новый закон не содержит понятий «дачного участка», «дачного хозяйства». С 1 января 2019 года земельные участки граждан будут называться либо садовыми, либо огородными. Закон предусматривает, что такие виды разрешенного использования земельных участков, как «садовый», «для садоводства», «дачный», «для дачного строительства», «для ведения дачного хозяйства» считаются равнозначными.

Главное отличие садового и огородного земельных участков заключается в том, что на садовом участке разрешено возводить садовые дома и жилые, а также хозяйственные постройки и гаражи. На огородном участке можно будет размещать лишь хозяйственные постройки, не являющиеся объектами недвижимости и предназначенные для хранения инвентаря и сельскохозяйственных культур.

Вместе с тем, зарегистрированное до 01.01.2019 г. право собственности граждан на хозяйственные строения и сооружения, которые являются объектами капитального строения, на огородных земельных участках, сохраняется.

Сейчас действует упрощенный порядок оформления прав граждан на отдельные объекты недвижимости, так называемая дачная амнистия.

Указанный порядок распространяется:

- на земельные участки, которые предоставлены гражданам для ведения личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества, дачного хозяйства, индивидуального гаражного или жилищного строительства;
- на объекты недвижимости, построенные на таких земельных участках, к которым относятся жилые дома (объекты индивидуального жилищного строительства, далее - ИЖС), а также объекты, для строительства которых не требуется получения разрешения на строительство (гаражи, садовые дома, хозяйственные постройки, например, бани, сараи).

В настоящее время для регистрации права собственности на объекты недвижимости, для строительства которых не требуется разрешение на строительство, т.е. гараж, баня, сарай, беседка, другие хозяйственные постройки, а также садовые дома необходимы:

технический план (документ, в котором содержатся определенные сведения, внесенные в Единый государственный реестр недвижимости, подготовленный кадастровым инженером), правоустанавливающий документ на землю и квитанция об уплате госпошлины.

Для регистрации права собственности на индивидуальный жилой дом в техническом плане должны отражаться сведения об объекте ИЖС на основании разрешения на строительство.

С 1 марта 2018 года к вышеперечисленным документам, необходимым для регистрации права собственности на индивидуальный жилой дом, добавляется разрешение на ввод объекта индивидуального жилищного строительства в эксплуатацию. Данное разрешение понадобится и при осуществлении технического учета (инвентаризации) такого объекта.

Следует отметить, что нововведение касается регистрации права собственности на индивидуальные жилые дома, построенные на земельных участках, предоставленных для индивидуального жилищного строительства, а также предоставленные для ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта.

Каких-либо ограничений в регистрации права собственности на объекты недвижимости, созданные на земельных участках, предоставленных для садоводства, закон не содержит.

Здания, расположенные на садовых земельных участках (сведения о которых внесены в Единый государственный реестр недвижимости) с назначением «жилое», «жилое строение» признаются жилыми домами. При этом замена ранее выданных документов или внесение изменений в документы в части наименований данных объектов не требуется, но может осуществляться по желанию их правообладателей.

Здания и строения, расположенные на садовых земельных участках, сведения о которых внесены в указанный реестр с назначением «нежилое», сезонного или вспомогательного использования, предназначенные для отдыха и временного пребывания людей, не являющиеся хозяйственными постройками и гаражами, признаются садовыми домами. Замена ранее выданных документов или внесение в них изменений также не обязательны, и осуществляются по желанию их правообладателей.

С 01.01.2019 г. изменится организационно-правовая форма некоммерческих организаций, создаваемых гражданами. Если ранее допускалось создавать некоммерческие объединения граждан в 9 формах: садоводческие, огороднические или дачные некоммерческие товарищества, садоводческие, огороднические или дачные потребительские кооперативы либо садоводческие, огороднические или дачные некоммерческие партнерства, то по новому закону

остаются только две формы: садоводческие и огороднические некоммерческие товарищества. Реорганизация некоммерческих организаций, созданных гражданами для ведения садоводства, огородничества или дачного хозяйства до 01.01.2019 г., не требуется, за исключением нескольких случаев.

Так, садоводческие или дачные некоммерческие партнерства, созданные до указанной даты, до приведения их уставов в соответствие с требованиями нового Федерального закона, приравниваются к садоводческим некоммерческим товариществам, а огороднические некоммерческие партнерства – к огородническим некоммерческим товариществам.

Созданные до 01.01.2019 г. садоводческие или огороднические кооперативы предоставлено право выбора – либо они должны быть преобразованы в товарищества собственников жилья, либо должны привести свои уставы в соответствие с законодательством о сельскохозяйственной кооперации.

Наименование указанных организаций и их учредительные документы подлежат приведению в соответствие с новым Федеральным законом при первом изменении учредительных документов. При этом внесение изменений о наименованиях данных организаций в правоустанавливающие документы не обязательно, и осуществляется по желанию заинтересованных лиц.

По новому закону собственники земельных участков в границах территории садоводства или огородничества вправе создать только одно садоводческое или огородническое товарищество.

К сведению собственников земельных участков, не являющихся членами садоводства (огородничества) – как и прежде, закон допускает ведение садоводства и огородничества в индивидуальном порядке, однако, предусматривая право таких граждан на использование имущества общего пользования в границах товарищества, корреспондирует обязанность вносить плату:

- за приобретение, создание, содержание имущества общего пользования,
- а также текущий и капитальный ремонт объектов, относящихся к имуществу общего пользования.

Размер этой платы, именуемой в законе «ежегодной» приравнен к суммарному ежегодному размеру целевых и членских взносов.

То есть, независимо от членства в таком товариществе, гражданин с 01.01.2019 будет обязан платить столько же, сколько и члены садоводства (огородничества). В случае невнесения такой платы она может быть взыскана в судебном порядке.

Для тех лиц, ведущих садоводство, огородничество в индивидуальном порядке, и пользующихся общим имуществом на основании договора с товариществом о пользовании объектами

инфраструктуры и другим имуществом общего пользования, предусмотрено, что такие договоры сохраняют свое действие еще год, с 01.01.2019, если договором не предусмотрен меньший срок. В этот период плата, приравненная к размеру членских и целевых взносов, не вносится. Таким образом, до 2020 года индивидуальные смогут пользоваться общим имуществом, внося плату в размере, определенном договором.

Еще одно новшество по денежному вопросу – это то, что все денежные средства будут вноситься на расчетный счет товарищества, а не в кассу, как это происходит сейчас

Ушло из законодательства понятие вступительного взноса. Однако, вернуть уплаченный вступительный взнос не получится. Закон прямо указывает, что уплаченные до вступления в силу нового Федерального закона вступительные взносы гражданам не возвращаются.

Членские взносы должны будут выплачиваться в периоды, указанные в уставе товарищества, но не чаще 1 раза в месяц, и могут быть использованы только на расходы, связанные:

- 1) с содержанием имущества общего пользования товарищества, в том числе уплатой арендных платежей за данное имущество;
- 2) с оплатой услуг организациям, осуществляющим теплоснабжение, электроснабжение, водой, газом, водоотведение на основании договоров, заключенных с этими организациями;
- 3) с расчетом с оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами, также на основании договоров, заключенных товариществом с этим оператором;
- 4) с благоустройством земельных участков общего назначения;
- 5) с охраной территории садоводства или огородничества, с обеспечением пожарной безопасности;
- 6) с проведением аудиторских проверок;
- 7) с выплатой заработной платы лицам, с которыми товариществом заключены трудовые договоры;
- 8) с организацией и проведением общих собраний членов, выполнением решений этих собраний;
- 9) с уплатой налогов и сборов, связанных с деятельностью товарищества, в соответствии с законодательством о налогах и сборах.

Целевые взносы подлежат внесению на основании решения общего собрания, на котором определяется их размер и срок внесения, и могут быть использованы исключительно на расходы, связанные с:

- 1) с созданием или приобретением необходимого имущества общего пользования;
- 2) с подготовкой документации по планировке территории;

3) с проведением кадастровых работ в отношении имущества общего пользования;

5) с реализацией мероприятий, предусмотренных решением общего собрания членов товарищества.

Хорошая новость для садоводств и огородничеств, которые пользуются скважинами: с 20.07.2017 вступила в действие норма закона, в соответствии с которой некоммерческие организации, созданные гражданами для ведения садоводства, огородничества или дачного хозяйства, вправе осуществлять добычу подземных вод для целей хозяйственно-бытового водоснабжения указанных некоммерческих организаций до 1 января 2020 года без получения лицензии на пользование недрами.

Садоводческая, огородническая деятельность в Иркутской области поддерживается государством. Так, в соответствии с областным законом № 31-оз от 31.03.2014 «Об областной государственной поддержке деятельности по ведению садоводства, огородничества и дачного хозяйства на территории Иркутской области» предусмотрено 3 формы поддержки садоводов:

- информационно-консультационную;
- организационную;
- финансовую.

Информационно-консультационная поддержка осуществляется путем:

1) распространения сведений о принятии органами власти области решений в области развития садоводства, огородничества и дачного хозяйства, а также сведений, затрагивающих вопросы осуществления такой деятельности;

2) освещения информации об опыте выращивания овощей, плодово-ягодных культур и цветов садоводами, огородниками, дачниками в средствах массовой информации;

3) издания информационных материалов по пропаганде новейших технологий в области выращивания культур, о новых сортах культур;

4) консультирования по вопросам ведения садоводства, огородничества, дачного хозяйства на территории Иркутской области.

Организационная поддержка осуществляется путем:

1) подготовки и проведения научно-практических конференций, круглых столов, семинаров, форумов по вопросам развития садоводства, огородничества и дачного хозяйства;

2) проведения выставок, ярмарок продукции, производимой садоводами, огородниками, дачниками;

3) организации проведения научных разработок по экологии растений, по возделыванию культур в открытом и защищенном грунте с учетом природно-климатических условий на территории области, по

оптимизации питания растений для получения экологически чистых продуктов питания.

Финансовая поддержка, как указано в законе, может оказываться путем предоставления субсидий в порядке, установленном бюджетным законодательством.

В соответствии с Постановлением Правительства области № 535-пп от 26.10.2015 за счет средств областного бюджета предоставляются гранты в форме субсидий на развитие инженерной инфраструктуры объектов общего пользования садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений граждан.

Гранты в форме субсидий предоставляются:

а) на обеспечение электроснабжением (возведение (ремонт, монтаж, замена) линий электропередач, электроустановок, электросетей, трансформаторных подстанций, приобретение электродвигателей, технологического оборудования, комплектующих изделий, эксплуатационных материалов, запасных частей);

б) на обеспечение водоснабжением (бурение и обустройство скважин, приобретение (строительство) насосных станций, строительство (ремонт, монтаж, замена) водоводов, водопроводов, приобретение технологического оборудования, комплектующих изделий, эксплуатационных материалов, запасных частей);

в) на обеспечение водоотведением (приобретение технологического оборудования, комплектующих изделий, эксплуатационных материалов, запасных частей);

г) на обеспечение газоснабжением (строительство (ремонт, монтаж, замена) газопроводов, приобретение технологического оборудования, комплектующих изделий, эксплуатационных материалов, запасных частей);

д) на обеспечение пожарной безопасности (приобретение пожарной техники и оборудования, пожарного снаряжения, огнетушащих и огнезащитных веществ, средств специальной связи и управления, а также иных средств предупреждения и тушения пожаров);

е) на обеспечение санитарной безопасности (приобретение мусоровозов, газоанализаторов);

ж) на обеспечение охраны (приобретение средств охранной сигнализации, видеонаблюдения, оперативно-технического контроля, а также иных технических средств усиления охраны).

Кроме этого, в области в рамках государственной программы «Развитие сельского хозяйства и регулирование рынков сельскохозяйственной продукции, сырья и продовольствия» на 2014 - 2020 годы, действует Подпрограмма «Создание условий для развития садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений граждан в Иркутской области на 2015-2020 годы, предусматривающая возмещение затрат:

- на оказание содействия в капитальном ремонте и ремонте автомобильных дорог общего пользования местного значения к садоводствам и огородничествам,
- возмещение затрат в связи с оказанием услуг по пассажирским перевозкам автомобильным транспортом общего пользования по сезонным (садоводческим) маршрутам для отдельных категорий граждан, и железнодорожным транспортом пригородного сообщения для отдельных категорий неработающих пенсионеров,
- субсидии из областного бюджета местным бюджетам муниципальных образований на оказание содействия по приведению в надлежащее состояние объектов электросетевого хозяйства садоводческих, огороднических объединений граждан с последующей передачей электрических сетей специализированным электросетевым организациям.

г. Иркутск  
2018 г.