****

**Кадастровая палата рассказала волгоградцам о практике применения нового закона о садоводстве и огородничестве**

*Почти полтора года назад вступил в силу 217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации». Кадастровая палата по Волгоградской области прокомментировала его основные положения.*

Основная цель закона – совершенствование регулирования различных ситуаций, сложившихся в сфере «дачной деятельности».

**Только СНТ и ОНТ**

Теперь волгоградцы могут создавать только садоводческие (СНТ) и огороднические некоммерческие товарищества (ОНТ). Указанные товарищества являются товариществом собственников недвижимости (ТСН). Уже существующие дачные объединения теперь автоматически причисляются к садоводческим, а из законодательства выводятся все «дачные» понятия.

Не требуется реорганизация ранее созданных для целей ведения садоводства и огородничества некоммерческих объединений. Кроме одного случая: в ТСН должны быть преобразованы ранее созданные садоводческие, дачные или огороднические потребительские [кооперативы](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_221173/abfd730448b01c0bc65f4f7a848200fd080a7f8b/), если цель их создания соответствует предусмотренным указанным законом целям и задачам».

Еще одной важной новацией стало установление на законодательном уровне прав и обязанностей граждан, занимающихся садоводством и огородничеством на территории товарищества без вступления в соответствующие некоммерческие товарищества.

Теперь граждане обязаны вносить плату за приобретение, создание и содержание имущества общего пользования, текущий и капитальный ремонт капитальных объектов, входящих в такое имущество, причем в том же порядке, который устанавливается для членов товарищества. Такие лица вправе также принимать участие в общем собрании товарищества, а по отдельным вопросам даже принимать участие в голосовании.

Также закон подробно разбирает процедурные нюансы, связанные с управлением товариществом и контролем за его деятельностью, устанавливает компетенции общего собрания членов объединения и компетенции его председателя и правления, нормирует ведение делопроизводства, возможные виды взносов.

**Что где строить**

Согласно 217-ФЗ, на садовом участке можно возвести жилой или садовый дом, хозпостройки, индивидуальный гараж. Однако закон [оговаривает](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_221173/743ad43ae34a1cb083332a8d7aa0131ca2888a4e/), что возведение объектов капитального строительства (ОКС) на садовом участке возможно, только если участок расположен в границах территории, применительно к которой действует соответствующий градостроительный регламент. При этом его параметры должны соответствовать параметрам объекта индивидуального жилищного строительства, указанным в [пункте 39 статьи 1](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_342030/cdec16ec747f11f3a7a39c7303d03373e0ef91c4/#dst2435) Градостроительного кодекса РФ.

«*На огородном участке, как и прежде, строительство объектов недвижимости запрещено. Но закон предусматривает* [*сохранение*](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_221173/abfd730448b01c0bc65f4f7a848200fd080a7f8b/) *права на ранее возведенные хозпостройки и сооружения, если это право было зарегистрировано до 1 января 2019 года*», – отмечает **и.о. директора филиала Кадастровой палаты по Волгоградской области Наталья Бирюлькина**.

Стоит обратить внимание на то, что все дома, расположенные на садовых участках, сведения о которых внесены в Единый госреестр недвижимости (ЕГРН) до 2019 года с указанием назначения «жилое» или «жилое строение», признаются жилыми домами. Здания с назначением «нежилые», сезонного или вспомогательного использования, предназначенные для отдыха и временного пребывания людей, не являющиеся хозяйственными постройками и гаражами, признаются садовыми домами.

217-ФЗ также дал возможность [перевода садового дома в жилой и жилого – в садовый](https://kadastr.ru/magazine/articles/perevod-sadovogo-doma-v-zhiloy-podrobnyy-instruktazh/).

**ТСН или населенный пункт**

Иногда у граждан возникает вопрос, возможно ли признать СНТ или ОНТ населенным пунктом. Согласно нормам 217-ФЗ, установление границ таких товариществ не является самостоятельным основанием для придания им статуса населенного пункта.

Возможно включение подобного товарищества в границы уже существующих поблизости населенных пунктов. Для этого необходимо утверждение нового (или изменений действующего) генерального плана городского поселения или округа, схемы планирования муниципалитета, где товарищество расположено.

«*Желание стать частью населенного пункта, как правило, связано с трудностями обеспечения товариществ необходимой инфраструктурой. Ряд положений 217-ФЗ определяют формы и порядок поддержки ведения гражданами садоводства и огородничества для личных нужд на государственном и муниципальном уровне. Такая поддержка, тем не менее, является правом, а не обязанностью органов государственной власти и местного самоуправления*» – говорит **Наталья Бирюлькина**.

Ответственный за взаимодействие

Кадастровой палаты

по Волгоградской области

со средствами массовой информации Елена Золотарева