**Выписка для дачников, ведущих хозяйство в индивидуальном порядке.**

 Из ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗАКОНА -217

О ВЕДЕНИИ

ГРАЖДАНАМИ САДОВОДСТВА И ОГОРОДНИЧЕСТВА ДЛЯ СОБСТВЕННЫХ

НУЖД И О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В ОТДЕЛЬНЫЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ

АКТЫ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Статья 5. Ведение садоводства или огородничества на земельных участках, расположенных в границах территории садоводства или огородничества, без участия в товариществе

1. Ведение садоводства или огородничества на садовых земельных участках или огородных земельных участках, расположенных в границах территории садоводства или огородничества, без участия в товариществе может осуществляться собственниками или в случаях, установленных частью 11 статьи 12 настоящего Федерального закона, правообладателями садовых или огородных земельных участков, не являющимися членами товарищества.

2. Лица, указанные в части 1 настоящей статьи, вправе использовать имущество общего пользования, расположенное в границах территории садоводства или огородничества, на равных условиях и в объеме, установленном для членов товарищества.

3. Лица, указанные в части 1 настоящей статьи, **обязаны вносить плату** за приобретение, создание, содержание имущества общего пользования, текущий и капитальный ремонт объектов капитального строительства, относящихся к имуществу общего пользования и расположенных в границах территории садоводства или огородничества, за услуги и работы товарищества по управлению таким имуществом в порядке, установленном настоящим Федеральным законом для уплаты взносов членами товарищества.

4. Суммарный ежегодный размер платы, предусмотренной частью 3 настоящей статьи, устанавливается в размере, равном суммарному ежегодному размеру целевых и членских взносов члена товарищества, рассчитанных в соответствии с настоящим Федеральным законом и уставом товарищества.

5. В случае невнесения платы, предусмотренной частью 3 настоящей статьи, данная плата взыскивается товариществом в судебном порядке.

**А теперь комментарии юриста:**

- В новом законе «О ведении гражданами садоводства и огородничества…» 217-ФЗ с 1 января 2019 года исключено такое явление, как вступительные взносы, при этом, вступительные взносы, уплаченные до дня вступления в силу нового Федерального закона, гражданам не возвращаются. --Также в новом законе определяется, что внесение членских и целевых взносов должно осуществляться только на расчетный счет садоводческого или огороднического товарищества. ------Также в новой редакции ФЗ 218 определен исчерпывающий перечень расходов, на которые могут быть израсходованы взносы.

 - Лиц, ведущих садоводство или огородничество в границах территории садоводства или огородничества и не являющиеся членами товарищества, новый Федеральный закон 217-ФЗ о садоводческих товариществах от 2017 года с 1 января 2019 года наделяет правом голосования на общем собрании по вопросам определения размеров взносов и порядка их внесения, приобретения имущества общего пользования, в том числе земельных участков, передачи участков в общую долевую собственность, в собственность субъекта РФ или муниципального образования. - - Также определяется размер ежегодной платы лиц, не являющихся членами товарищества, равный суммарному ежегодному размеру целевых и членских взносов члена товарищества.

- Новый закон «О ведении гражданами садоводства и огородничества…» 217-ФЗ исключает такое понятие, как «жилое строение» и убирает противоречащую Конституции РФ фразу, запрещающую регистрацию в садоводствах. Теперь с 2019 года в новой редакции ФЗ 217 однозначно закреплено право граждан возводить на садовых участках садовые и жилые дома, гаражи, дан примерный перечень хозяйственных построек, которые могут располагаться на земельном участке. Также закон определил понятие садового дома, как строения, предназначенного для сезонного (временного) пребывания.

 - В новом законе о садоводстве с 1 января 2019 года исключено понятие «дачного» земельного участка. Дачные земельные участки приравнены к садовым, при этом переоформления записей в ЕГРП или переоформление документов не требуется, но возможно по желанию.

 - Здания, которые в ЕГРЮЛ и документах значатся как «жилое», «жилое строение», признаются жилыми домами. Дома (здания), которые в ЕГРЮЛ и документах значатся как «нежилое», сезонного или вспомогательного использования, предназначенные для отдыха и временного пребывания людей, признаются садовыми домами. Замена ранее выданных документов или внесение изменений в документы или ЕГРН не требуется, но может осуществляться по желанию.

- В соответствии с новым законом о садоводческих товариществах с 1 января 2019 года, строительство на садовых земельных участках допускается исключительно в случае, если они включены в территориальные зоны с утвержденными градостроительными регламентами, устанавливающими параметры строительства в соответствии с правилами землепользования и застройки. Таким образом, теперь на садовых земельных участках, если правилами землепользования и застройки не утвержден в отношении них градостроительный регламент, разрешающий такое строительство, возведение домов запрещается.

- Теперь все имущество общего пользования, созданное или приобретенное после 1 января 2019 г., будет принадлежать на праве общей долевой собственности садоводам или огородникам, чьи земельные участки расположены в границах соответствующей территории пропорционально площади принадлежащих им участков.

- Устанавливается, что для строительства, реконструкции на садовом земельном участке жилого дома, садового дома, хозяйственных построек, определенных в соответствии с законодательством в сфере садоводства и огородничества (если градостроительным регламентом в составе правил землепользования и застройки строительство разрешено) выдача разрешения на строительство не требуется.

- Из Жилищного кодекса новый закон исключил такое основание для снятия граждан с учета в качестве нуждающихся в жилых помещениях, как предоставление им садового земельного участка.

С уважением,

Юрист по земельным вопросам

Бусыгин Никита Львович

+7 (906) 245-24-27

nikit.busygin@yandex.ru

25.12.2018 г.