

УДК 349.41

Колесникова И.А.,

Студентка

4 курс, кафедра физической географии и кадастров

Северо-Кавказский федеральный университет

Россия, г. Ставрополь

Научный руководитель: Захарин А.Н.,

кандидат философских наук,

доцент кафедры экологического, земельного и трудового права

Северо-Кавказский федеральный университет

Россия, г. Ставрополь

**К ВОПРОСУ ОБ ИЗМЕНЕНИЯХ В ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВЕ О
ВЕДЕНИИ ГРАЖДАНАМИ САДОВОДСТВА И ОГОРОДНИЧЕСТВА В
РФ**

***Аннотация:** Статья посвящена некоторым вопросам, касающимся изменения в законодательстве о ведении гражданами садоводства и огородничества в Российской Федерации.*

***Ключевые слова:** садоводство, огородничество, дачная амнистия, садовый дом, товарищества.*

***Annotation:** The article is devoted to some issues related to changes in the legislation on the conduct of gardening and horticulture by citizens in the Russian Federation.*

***Key words:** gardening, gardening, dacha amnesty, garden house, partnerships.*

С 1 января 2019 года признан недействующим Федеральный закон от 15.04.1998 N 66-ФЗ "О садоводческих, огороднических и дачных

некоммерческих объединениях граждан" (далее - Закон N 66-ФЗ). Регулирование составляющих его предмет общественных отношений после указанной даты осуществляется Федеральным законом от 29.07.2017 N 217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее - Закон N 217-ФЗ).

Необходимость его принятия обосновывается рядом причин, в их числе изменение фактического использования земельных участков, расположенных в садоводческих и огороднических объединениях граждан. В настоящее время люди чаще пользуются садовыми земельными участками, не только для отдыха летом, но и для проживания в течение всего года с получением регистрации. Устаревшие правовые нормы ранее действовавшего законодательства содержали множество оговорок, морально изжили себя, что и послужило основанием для принятия нового закона. Актуальность введения новых правил как никогда дает о себе знать и призвано устранить противоречия, накопленные годами в дачной сфере правового регулирования [2].

Одним из важнейших нововведений является то, что Закон N 217-ФЗ должен упорядочить отношения и статус различных самоорганизующихся объединений – дачных, садово-огородных и огородных товариществ, в которых была неразбериха. Так из действующего законодательства России исключается привычное для населения понятие «дача» и производные от него термины [1]. Дачные кооперативы фактически мало чем отличались от садовых товариществ, они дублировали деятельность друг друга. В итоге возникала путаница между ними. Сегодня граждане могут образовывать исключительно садоводческие (СНТ) либо огороднические некоммерческие объединения (ОНТ). Перечисленные объединения становятся разновидностью товарищества собственников недвижимости (ТСН). Дачные объединения автоматически приравниваются к садоводческим товариществам.

Ещё одним существенным нововведением является разрешение на строительство на землях садовых товариществ капитальных домов с последующей регистрацией в них. По Закону 217-ФЗ на огородных ЗУ возможно возведение лишь хозяйственных построек, созданных для хранения инвентаря и урожая. Действует запрет на строительство дома, даже на короткое время.

Признание садового дома зданием сезонного использования, предназначенного для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их временным пребыванием в таком здании дает возможность пользоваться им круглый год с правом регистрации [1]. Тем самым устраняется необходимость проходить долгую и сложную операцию по признанию жилья подходящим для проживания [3].

Таковыми домами признаются размещенные на садовых участках здания, сооружения, сведения о которых внесены в ЕГРН до 1 января 2019 г. с назначением “нежилое”; сезонного или вспомогательного использования; предназначенные для отдыха и временного пребывания людей; не являющиеся хозяйственными постройками и гаражами [4].

Следовательно, жилые строения, учтенные в государственном реестре с назначением “нежилое”, становятся садовыми домами.

Вместе с тем действующий закон связывает возможность строительства дома с наличием ряда факторов. Прежде всего, это вид разрешенного использования земельного участка, а также его соответствие градостроительному регламенту. Оговаривается, что возведение объектов капитального строительства (ОКС) на садовом участке разрешено, в тех случаях, если участок размещен в границах территории, на которой позволительно капитальное строительство. В этом случае характеристики дома должны соответствовать параметрам объекта индивидуального жилищного строительства.

Законодатель применительно к возводимому на садовом участке объекту ясно установил, что может считаться жилым домом. Ключевые параметры, каким должно отвечать такое строение:

- самостоятельно стоящее здание с числом этажей над землей не более 3 и общей высотой до 20 м;
- комнаты и помещения вспомогательного использования – это основные части данного объекта предназначенные для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании;
- жилой дом не предназначен для раздела на самостоятельные объекты недвижимости.

Сравнительно недавно, дачную амнистию продлили до 2026 года. Что позволяет населению оформлять в упрощенном порядке права на садовые дома. Отказ от продления сроков дачной амнистии привел бы к необходимости уведомлять органы власти и согласовывать начало и завершение строительства. Однако, по нашему мнению, такое продление не в полной мере согласуется с нормами Закона 217-ФЗ отказавшегося от регламентации правового режима дачных участков в действующем законодательстве.

Также особенностью нового законодательства является закрепление прав и обязанностей граждан без вступления в члены товарищества. На них также распространяется обязанность по внесению членских взносов.

Другой важный пункт Закона 217-ФЗ затрагивает добычу на территории СНТ и ОНТ подземных вод для осуществления хозяйственно-бытовых нужд. До 2020 года лицензия на это не требовалась, с сегодняшнего дня ее наличие стало необходимым. В противном случае взимается штраф за пользование недрами без лицензии.

В законе перечислены условия, при которых лицензия на скважину не понадобится. Первое условие состоит в том, чтобы скважина принадлежала физическому лицу. Второе, чтобы бурение скважины не затрагивало

централизованный водоносный горизонт. Третье условие заключается в том, что скважина эксплуатируется исключительно в собственных целях. Четвертым условием является то, что из скважины может подниматься менее 100 кубометров воды в сутки [1]. Таким образом, лицензированию подлежат только скважины, принадлежащие товариществам.

В результате проведенного анализа можно сделать вывод о существенной трансформации российского законодательства о садоводстве и огородничестве. По моему мнению, Закон N 217-ФЗ урегулировал большинство имеющихся проблем, но отдельные вопросы нуждаются в дальнейшей конкретизации.

Список использованных источников:

1. Федеральный закон "О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" от 29.07.2017 N 217-ФЗ (последняя редакция).

2. Яхонтов В. «Дачи больше нет». [Электронный ресурс] – URL: <https://realty.rbc.ru/news/59a543399a7947b0140848a5> (дата обращения 17.03.2021).

3. Семенова В. «Полтора года без дач». [Электронный ресурс] – URL: <https://realty.rbc.ru/news/5ebacf279a79478b1300b369> (дата обращения 19.03.2021).

4. Новый дачный закон. [Электронный ресурс] – URL: https://www.metrtv.ru/articles/country_estate/11208 (дата обращения 21.03.2021).