

г. Барнаул
28 мая 2020 года

Пресс-релиз

Кадастровая палата напоминает об основных изменениях в «дачном» законодательстве

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» (217-ФЗ). Эксперты Кадастровой палаты прокомментировали основные положения «Дачного закона» и рассказали об основных изменениях законодательства в этой сфере.

1 января 2019 года вступил в силу 217-ФЗ, который установил, что граждане могут создавать только садоводческие (СНТ) и огороднические некоммерческие товарищества (ОНТ). При этом уже существующие дачные объединения автоматически были причислены к садоводческим некоммерческим товариществам, а из законодательства выведены все «дачные» понятия.

Одной из важных новаций данного закона стало установление на законодательном уровне прав и обязанностей граждан, занимающихся без вступления в соответствующие некоммерческие товарищества садоводством и огородничеством на территории товарищества. При этом закон не освобождает таких граждан от внесения платы за приобретение, создание и содержание имущества общего пользования, текущий и капитальный ремонт капитальных объектов, входящих в такое имущество. Такие лица вправе также принимать участие в общем собрании товарищества, а по отдельным вопросам даже принимать участие в голосовании.

Согласно 217-ФЗ на садовом участке можно возвести жилой или садовый дом, хозпостройки, индивидуальный гараж, однако это возможно, если участок расположен в границах территории, применительно к которой действует соответствующий градостроительный регламент. На огородном участке, как и прежде, строительство объектов недвижимости запрещено. При этом закон предусматривает [сохранение](#) права на ранее возведенные хозпостройки и сооружения, если это право было зарегистрировано до 1 января 2019 года.

Все дома, расположенные на садовых участках, сведения о которых внесены в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН) до 2019 года с указанием назначения «жилое» или «жилое строение», признаются жилыми домами. При этом 217-ФЗ также дает возможность перевода садового дома в жилой или жилого дома – в садовый.

15 апреля 2020 года в силу вступил новый [свод правил](#) (СП) планировки и застройки территорий садоводческих товариществ. Изменения коснулись параметров ограждения территорий товариществ, уточнены параметры подъездных дорог. Правилами разграничены объекты общего пользования на обязательные и дополнительные. Площадь земель общего назначения теперь должна составлять от 20% до 25% территории товарищества. Изменились и рекомендации, касающиеся минимальной площади личного садового участка: теперь она составляет не менее 0,04 га. Все это в первую очередь относится к вновь создаваемым объединениям.

Кроме того, новые правила уточняют параметры ограждений между участками, отступов от границ при посадке деревьев, проектировании септиков и компостов, размещения приборов учета электроэнергии. Хотя эти правила носят рекомендательный характер, они направлены на обеспечение безопасности граждан на территории товариществ, а также для разрешения спорных ситуаций.

Еще один важный пункт «Дачного закона» касается добычи товариществами подземных вод для организации хозяйственно-бытового водоснабжения. До 2020 лицензия на это не требовалась, однако теперь ее получение стало обязательным. Обычным гражданам, имеющим колодцы для использования воды на своем участке для личного пользования такая лицензия не нужна, при соблюдении условий:

- если их колодец глубиной не более пяти метров;
- объем извлекаемой воды не более ста кубометров воды ежедневно, при этом вода поступает не из горизонта-источника централизованного водоснабжения.

*Пресс-служба Кадастровой палаты по Алтайскому краю,
тел. 557659, доб. 7091, 7092,
адрес электронной почты: press@22.kadastr.ru*