

Первого января вступил в силу федеральный закон «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации». Управление Росреестра по Самарской области предоставило информацию об отдельных положениях закона, которые стоит знать садоводам и огородникам.

«По состоянию на 14 января 2019 года в Самарской области зарегистрировано около 224 тысяч прав на земельные участки, предназначенные для садоводства и огородничества, а также дачные участки, - говорит помощник руководителя Управления Росреестра по Самарской области Ольга Никитина. - Из них около 217800 прав зарегистрированы за физическими лицами. И именно этих граждан, а также жителей, которые планируют вести садоводство или огородничество для собственных нужд, и касается указанный закон».

Новый закон решил ряд вопросов. Так, решён вопрос с организационно-правовыми формами объединений садоводов и огородников. Ранее действовавший закон «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» предусматривал девять различных вариантов объединений. Это вызывало сложности с определением правового положения и статуса объединений у садоводов и регулирующих органов. Новый закон установил одну организационно-правовую форму – товарищество собственников недвижимости и два вида такого товарищества: садоводческое товарищество и огородническое товарищество».

Разрешился вопрос с пропиской садоводов в своих домах. «Закон позволяет строить на садовом участке жилой дом, - говорит Ольга Никитина. - Ранее возведённые жилые строения в силу закона также признаны жилыми домами, ранее созданные нежилые строения, не являющиеся хозяйственными и предназначенные для временного пребывания граждан на садовых участках, признаются садовыми домами. При этом если в силу закона жилое строение признаётся жилым домом, это не влечёт последствий для гражданина в виде исключения из числа очередников, нуждающихся в жилых помещениях. Закон предусматривает возможность признания садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом».

Изменён формат взаимоотношений с садоводами и огородниками, не вступившими в товарищество. Ранее эти взаимоотношения были исключительно договорными. Договоры заключались на разных условиях либо не заключались вообще, что впоследствии нередко приводило к судебным спорам. Сейчас предусматривается фиксированная плата для граждан, ведущих хозяйство без участия в товариществе, которая рассчитывается по правилам членских взносов. Теперь чётко определена обязанность вносить плату. Указанные лица получили и новые права: они могут по ряду вопросов участвовать в общих собраниях и обжаловать решения собраний.

Кроме того, новый закон повысил прозрачность управления общим имуществом. Применён механизм передачи имущества в общую долевую собственность по модели, аналогичной многоквартирному дому.