**Новый дачный закон 217-ФЗ.**

**Как изменится жизнь дачников с 1 января 2019 года и что следует предпринять?**



**Новый дачный закон и сопутствующие ему подзаконные акты, вдвое увеличат обязательные траты дачников и усложнят процедуру регистрации домов на садовых участках. При этом обещанного решения вопроса прописки в садовых домиках так и не случилось. Опрошенные порталом METRTV.ru эксперты рассказывают о том, как изменится жизнь дачников 1 января 2019 года и что надо успеть сделать до этой даты.**

Основные положения закона «[О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд](https://rg.ru/2017/07/30/fz217-site-dok.html)» № 217-ФЗ (от 29.07.17) заработают с 1 января 2019 года (нормы закона, касающиеся водяных скважин, уже вступили в силу, но об этом ниже). Ещё на этапе обсуждения проекта закона представители Госдумы неоднократно заявляли, что в законе будут чётко прописаны правила регистрации построек в садах и огородах, а также зафиксирована возможность прописки на дачных участках. Ничего этого в итоговом варианте закона нет. Сегодня даже авторы законопроекта говорят, что основное его нововведение – чисто формальная смена терминов плюс уточнение сугубо процедурных вопросов по членству в садовых товариществах, голосованию и т.д.

**Людмила Воробьева**

*ведущий специалист общественной приемной Союза садоводов России*

Новый закон упразднил большинство типов объединений садоводов. Оставлены только две формы: садоводческие некоммерческие товарищества (СНТ) и огороднические некоммерческие товарищества (ОНТ). Особо подчеркну, что нет никаких сроков, в течение которых существующие объединения дачников-садоводов должны провести собственное переименование. Все товарищества и иные объединения могут существовать со своими учредительными документами сколь угодно долго. Если дачное или садоводческое объединение будет вносить изменения в свои бумаги, то оно автоматически переименовывается в СНТ. Объединение огородников – соответственно в ОНТ.

Следует уточнить, что только на землях садовых товариществ может быть разрешено строительство капитальных домов (в которых, соответственно, можно прописаться).

**Как зарегистрировать жилой дом по новому закону**

Как ранее рассказывал портал METRTV.ru, [построить частный жилой дом (с возможностью прописки) сегодня можно](https://www.metrtv.ru/articles/country_estate/10781) только на участке категории «земли населенных пунктов» с разрешённым использованием «индивидуальное жилищное строительство» (ИЖС) или «личное подсобное хозяйство» (ЛПХ), а также на землях сельскохозяйственного назначения с разрешенным использованием – «дачное строительство».

Новый закон принципиальных изменений в описанный расклад не вносит. Согласно 217-ФЗ на огородных земельных участках (на территории ОНТ) можно возводить только хозяйственные постройки, предназначенные для хранения инвентаря и урожая. Строить жильё – временное или капитальное – нельзя. Хозяйственные постройки на землях ОНТ регистрировать не надо.

А вот на садовом земельном участке (на территории СНТ) согласно 217-ФЗ можно возвести «садовый дом» для сезонного проживания либо «жилой дом» – капитальное строение в котором возможна прописка. При этом в п.2 ст.23 нового закона говорится, что в СНТ капитальный дом можно построить, только если эта земля включена в «территориальные зоны, применительно к которым утверждены градостроительные регламенты, устанавливающие предельные параметры такого строительства». То есть возможность строительства капитального дома будет зависеть не только от разрешённого вида использования земель, но и от генплана, утвержденного муниципалитетом.

Как замечают юристы, норма о возможности капитального строительства только в соответствующих зонах (Ж-1, Ж-2 и т.д.) имеется и в ныне действующем дачном законе 66-ФЗ, но фактически она не работает. Муниципалитеты и регистрирующий орган ориентируются в основном на статус земли и разрешённое использование. Более того, если указанная норма действительно заработает, то строительство на садовых участках станет вообще невозможным. Ведь для таких участков пока не существует градостроительных регламентов. Впрочем, есть надежда, что необходимые изменения в сам закон или подзаконные акты будут внесены до вступления в силу 217-ФЗ.

При этом все эксперты сходятся в одном – владельцам построенных и зарегистрированных домов опасаться нечего.

**Людмила Бурякова**

*руководитель общественной приемной Союза садоводов России*

Вступление нового закона в силу никак не скажется на постройках, уже прошедших регистрацию. Их статус никак не изменится. Впрочем, как и сегодня, так и после вступления закона в силу собственникам надо регистрировать все капитальные строения (которые стоят на фундаменте). Регистрируются даже необлагаемые налогом жилые дома площадью мене 50 кв. м. Всё что не поставлено на кадастровый учёт находится вне правового поля. Правда, если раньше стоимость регистрации была 200-400 рублей, то с 1 января 2017 года из-за необходимости оформления технического плана объекта (через БТИ или кадастрового инженера) стоимость регистрации жилого дома на садовом участке выросла до 8-12 тыс. руб.

Вступление в силу нового дачного закона ещё несколько удорожает и усложнит процедуру регистрации жилого дома в СНТ.

**Владимир Воронов**

*юрист, эксперт по загородной недвижимости АН «Линк»*

Самое интересное в новом законе – это то, что для постановки на кадастровый учёт жилого дома, возведённого на землях сельскохозяйственного назначения, нужно будет предъявлять разрешение на строительство (п. 4 ст. 45 закона 217-ФЗ вносит изменения в ст. 51 Градостроительного кодекса). Сейчас достаточно иметь технический план на дом (его составляет БТИ или кадастровый инженер). Поэтому тому, кто строит сегодня жилой дом на садовом участке, посоветую зарегистрировать дом сейчас – пока не требуется разрешение на строительство.

Следует отметить, что необходимость в разрешении на строительство формально возникает даже раньше вступления в силу 217-ФЗ. В марте 2018 года завершается действие «[дачной амнистии](https://www.metrtv.ru/news/10061)» и разрешение на строительство становится обязательным для регистрации дома, построенного на дачном участке (на землях сельскохозяйственного назначения).

**Наталья Царегородцева**

*председатель Свердловского отделения Союза садоводов России*

Проблема в том, что сегодня ни один орган не выдаёт разрешения на строительство на землях сельскохозяйственного назначения. В районных и городских администрациях такие бумаги дают только для земель ИЖС. Садоводы, которые сегодня начинают строительство оказались в безвыходной ситуации. Они вынуждены вести работы без разрешения на строительство. Но когда стройка завершится, уже закончится «дачная амнистия» и/или вступит в силу 217-ФЗ. То есть в Кадастровой палате для регистрации дома уже будут требовать разрешение на строительство. И не факт, что дачник сможет получить эту бумагу, ведь дом то у него уже построен без разрешения. А значит дом (построенный в соответствии со всеми законами и требованиями) не удастся зарегистрировать (поставить на кадастровый учёт). Остаётся, впрочем, надежда, что муниципалитеты и законодатели в ближайшие месяцы разработают механизм, позволяющий вывести дачника из описанной ситуации.

Ранее портал METRTV.ru [опубликовал пошаговую инструкцию](https://www.metrtv.ru/articles/country_estate/10241) для постановки на кадастровый учёт и регистрации права собственности на частный дом на землях ИЖС. Скорее всего, после вступления в силу нового дачного закона, эта инструкция станет актуальной и для садоводов, строящихся на сельской земле.

**Надежда Локтионова**

*юрист, председатель Союза садоводов Екатеринбурга*

В законе 217-ФЗ особо оговорено, что на землях огороднических некоммерческих товариществ (ОНТ) запрещено любое жилищное строительство. Там можно будет возводить только хозяйственные постройки. Однако сегодня есть товарищества огородников, на землях которых на законном основании возведены жилые домики. Если владельцы таких домов ещё их не зарегистрировали, то им надо поспешить. Если успеть узаконить жильё на огородной земле до вступления закона в силу, то оно сохранит свой официальный статус и в дальнейшем. Но повторюсь, речь идёт только о постройках, возведённых в соответствии с законом.

**Как прописаться в садовом доме по новому закону**

Авторы закона 217-ФЗ неоднократно заявляли, что их закон позволит навести порядок в вопросе прописки в доме, построенном на садовом участке. В частности, говорилось, что сегодня прописаться на даче можно только по решению суда, который должен признать дом капитальным, пригодным для постоянного проживания. С принятием нового закона прописка в жилом доме на землях СНТ будет само собой разумеющимся делом… Однако в окончательной редакции нового дачного закона ничего о прописке не говорится.

**Наталья Царегородцева**

*председатель Свердловского отделения Союза садоводов России*

В новом законе нет регламента по прописке (регистрации) граждан в жилых домах, возведённых на садовых участках. Остаётся только надеяться, что это будет учтено в дополнительных актах.

**Почему новый закон удвоит обязательные траты садоводов**

С вступлением в силу 217-ФЗ все взносы садоводов должны будут проходить через расчетный счет. Передача налички на руки председателю товарищества – запрещена. Только перевод безналом через банковского операциниста, через банкомат или интернет-банк.

**Надежда Локтионова**

*юрист, председатель Союза садоводов Екатеринбурга*

Новый закон заставляет садоводов и огородников переходить на безналичный расчет. Люди этого боятся. Им придётся платить комиссию за перевод. Расчёты показывают, что после 1 января 2019 года размеры членских взносов удвоятся. В некоторых товариществах размер членских взносов (без целевых) может достичь 20 тыс. руб. в год.

При этом, как замечает Надежда Локтионова, дополнительно расходы дачников увеличит рост налогов. Он не привязан к новому дачному закону, но фактически [налоговая нагрузка](https://www.nalog.ru/rn66/service/tax/) вырастет параллельно с вступлением в силу 217-ФЗ.

**Надежда Локтионова**

*юрист, председатель Союза садоводов Екатеринбурга*

В конце 2018 года дачники получат налоговые уведомления с новыми суммами. Если сегодня земельный налог для дачных, садовых и огородных участков рассчитывается по ставке 0,15%, то в следующем году расчёт будет по ставке 0,3%.

**Закон позволит перевести садовые участки в земли ИЖС**

Согласно п. 12 ст. 54 закона 217-ФЗ, если садовое товарищество находится в границах населённого пункта и все дома в нем признаны жилыми, то собственники через обращение в местную администрацию добиться изменения статуса земель, на которых стоит СНТ, на земли населённых пунктов с разрешённым использованием ИЖС. В таком случае СНТ преобразуется в товарищество собственников жилья и живет по нормам Жилищного кодекса.

Впрочем, эксперты замечают, что, во-первых, без соответствующих подзаконных актов описанная схема работать не будет, а во-вторых, перевод «дачной» земли в статус ИЖС в разы увеличит размер земельного налога. Для сравнения: предельная ставка налога на садовые земли 0,3% кадастровой стоимости, а на земли ИЖС – 1,5%. Следовательно, если садоводы смогут прописаться в своих домах, то переходить из СНТ в ТСЖ им нет смысла.

**Единственная норма 217-ФЗ вступившая в силу**

С момента опубликования нового дачного закона (2 августа 2017 года) в силу вступили только нормы, касающиеся водяных скважин. Благодаря им теперь стало понятно, в каких случаях владельцу необходимо лицензировать свою скважину.

**Алмаз Хафизов**

*заместитель директора ГУП «Экосистема»*

Лицензия на водяную скважину не нужна, если выполняются четыре условия: 1) скважина принадлежит физическому лицу; 2) скважина пробурена не на централизованный водоносный горизонт (информацию об этом можно получить в минэкологии); 3) скважина используется только в личных целях; 4) из скважины поднимается менее 100 кубометров воды в сутки. То есть фактически в лицензии нуждаются только скважины, принадлежащие товариществам. Личные скважины лицензировать не надо.

По отношению к новому закону большинство садоводов заняли выжидательную позицию. Конкретные выводы и мнения они берегут до выхода подзаконных актов и появления судебной практики по применению 217-ФЗ.

**Людмила Воробьёва**

*ведущий специалист общественной приемной Союза садоводов России*

Особо подчеркну, что все товарищества и иные объединения могут существовать со своими учредительными документами сколь угодно долго. Если дачное или садоводческое объединение будет вносить изменения в свои бумаги, то оно автоматически переименовывается в СНТ. Объединение огородников – соответственно в ОНТ. При этом следует понимать, что только на землях садовых товариществ (СНТ) может быть разрешено строительство капитальных домов, в которых, соответственно, можно прописаться.

**1. Садоводам-индивидуалам выгоднее стать членом СНТ**

Как пояснил председатель Союза дачников Подмосковья Никита Чаплин, 217-ФЗ упростил процедуру взыскания средств с неплательщиков, не являющихся членами товарищества. Председателю товарищества надо будет представить в суд выписку из протокола заседания членов садового товарищества по определению размеров членских взносов. Этого, скорее всего, будет достаточно для принятия судебного решения о взыскании средств с «не члена». Причём будет взыскана полная сумма неуплаченных взносов, в том числе, и в части расходов на управление товариществом, т.е. всю административную работу.

С 1 января 2019 года таким гражданам уже будет невыгодно пребывать вне товарищества, так как по новому закону они будут обязаны нести все расходы на коммуналку, на содержание и оплату услуг правления, председателя, в общем – все расходы. То есть даже если они не войдут в садовое товарищество, то все равно будут нести расходы наравне со всеми, но по некоторым вопросам не смогут голосовать на собрании товарищества.

**2. До конца февраля достроить дом в СНТ или доложить о стройке властям**

Вступивший в силу в августе 2018 года [закон 340-ФЗ](https://rg.ru/2018/08/07/fz-340-dok.html) внёс изменения в процесс регистрации домов, построенных на территории СНТ. Однако до 1 марта 2019 года действует переходной период, в течение которого зарегистрировать постройку можно по-старому.

**Владимир Воронов**

*юрист, эксперт по загородной недвижимости АН «Линк»*

До вступления в силу этого закона строительство и регистрация домов на садовых участках (но не на участках ИЖС) осуществлялись в рамках «дачной амнистии» – собственнику не надо было ставить чиновников в известность о начале стройки. Однако 340-ФЗ ввёл новую норму – теперь, прежде чем начать работы на площадке, владелец участка должен уведомить об этом орган местного самоуправления – администрацию района или муниципального образования, на землях которого располагается садоводческое товарищество. Причем, если чиновники сочтут, что параметры будущего дома не соответствуют нормам – они дадут отрицательное заключение о возможности его строительства.

На сайте местной администрации должна быть выложена форма уведомления о начале стройки с перечнем документов, которые следует к уведомлению приложить.

По завершении строительства владелец должен направить соответствующее уведомление в муниципалитет. Его форма тоже должна быть выложена на сайте администрации. К уведомлению прилагается технический план на дом, составленный кадастровым инженером. В свою очередь органы самоуправления в течение 7 рабочих дней выдадут документ о соответствии либо о несоответствии постройки требованиям законодательства и направят бумаги на регистрацию дома в Росреестр.

**Константин Литвинцев**

*директор Федеральной кадастровой палаты Росреестра*

Владельцы садовых участков, которые начали строительство дома до вступления в силу 340-ФЗ (до 4 августа 2018 года), могут направить уведомление о планируемом строительстве в органы местного самоуправления до 1 марта 2019 года. Это не будет считаться нарушением, даже если строительство уже ведётся.

В Росреестре также пояснили, что если строительство дома или иной постройки на садовом участке будет завершено в ближайшие месяцы, то до 1 марта 2019 года эту постройку можно будет зарегистрировать (поставить на кадастровый учёт), не предъявляя уведомления о начале и окончании строительства. Фактически до указанного срока действуют нормы «дачной амнистии» – для регистрации дома на садовом участке достаточно будет предъявить документ об уплате госпошлины – 350 руб. и технический план объекта (документ, составленный кадастровым инженером, на основании сделанных обмеров). Если права на земельный участок, на котором стоит дом, ещё не зарегистрированы в ЕГРН, то потребуется представить ещё правоустанавливающий документ на участок. Никаких других бумаг (разрешение на строительство, разрешение на ввод в эксплуатацию и пр.) не требуется. Главное успеть до 1 марта следующего года.

**Александр Беднягин**

*генеральный директор Московского БТИ*

До 1 марта 2019 года зарегистрировать постройку на дачном участке можно по техплану. Я советую владельцам участков обратить внимание на эту норму, осталось всего 5 месяцев до окончания срока ее действия.

Комментируя нормы, заложенные в 340-ФЗ, екатеринбургский юрист Владимир Воронов пояснил, что уведомление о начале строительства дома (как на участке в посёлке на землях сельхозназначения, так и на земельном участке со статусом ИЖС) следует оформлять очень внимательно.

**Владимир Воронов**

*юрист, эксперт по загородной недвижимости АН «Линк»*

По новому закону, если муниципальный чиновник обнаружит, что параметры будущего дома не соответствуют градостроительным нормам, то он не только даст отказ владельцу участка, но и должен сообщить об этом строительстве в Архстройнадзор. Собственно, чиновники это уже делают. Если владелец участка, невзирая на запрет, построит несоответствующий нормам дом, то к нему придут из Архстройнадзора. До сноса дело, скорее всего, не дойдёт, но придётся заплатить штраф и привести постройку в соответствие с нормативами.

Впрочем, часть экспертов считает, что снос незаконной постройки все-таки будет более востребованным в инструментарии властей, чем сегодня. Владельцам участков, которые не станут направлять в муниципалитет уведомления о начале и завершении строительства, надо помнить, что в самом крайнем варианте дело может дойти до сноса дома на участке. Хотя сегодня такие варианты кажутся фантастикой.

**Константин Литвинцев**

*директор Федеральной кадастровой палаты Росреестра*

По новому закону местные органы власти вынуждены будут признать строительство самовольным. Правда, для этого потребуется решение суда. И владелец уже только в судебном порядке сможет попытаться установить права собственности на построенный объект. Да и то при условии, что дом был построен по нормам и земельный участок оформлен в собственность.

**3. Открыть банковский счёт и завести пластиковую карту**

В пункте 2 статьи 14 нового дачного закона (217-ФЗ) говорится: «Членские взносы вносятся членами товарищества… на расчетный счет товарищества». То есть с 1 января 2019 года правление сможет собирать деньги с членов СНТ только в безналичном виде. Возможно, что наибольшие неудобства от данной законодательной новации будут испытывать пожилые люди, не пользующиеся, в повседневной жизни, системами безналичных расчетов. Конечно, они могут вносить деньги на счёт правления наличными через кассу банка, но тогда придётся заплатить банковскую комиссию. Поэтому, как замечают эксперты, всем членам СНТ/ОНТ в целях экономии на банковских услугах имеет смысл в ближайшее время завести себе банковскую карту. Желательно в том же банке, в котором открыт расчётный счёт садового (огороднического) товарищества.