

«Изменения ФЗ-217 «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд»

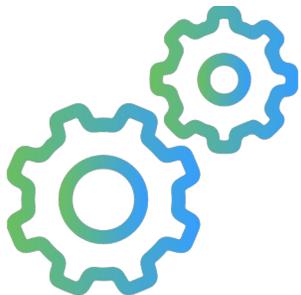
филиал ППК «Роскадастр»
по Иркутской области

2023





Нормативные акты



Федеральный закон от 29.07.2017 № 217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (в ред. от 14.07.2022)



Федеральный закон от 14.07.2022 № 312-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации»



Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ (в ред. от 19.12.2022)



Обзор основных изменений в Федеральный закон № 217-ФЗ

Федеральный закон от 14.07.2022 № 312-ФЗ внёс изменения в Федеральный закон от 29 июля 2017 года № 217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации». Нововведения касаются:

- ❖ изменения понятия территории садоводства и огородничества;
- ❖ возможности голосования в заочной форме;
- ❖ приема в члены СНТ;
- ❖ платы членских взносов;
- ❖ разведения сельскохозяйственной птицы и кроликов для собственных нужд;
- ❖ особенности строительства объектов капитального строительства на садовых земельных участках;
- ❖ права собственности на имущество общего пользования.



Территория садоводства или огородничества

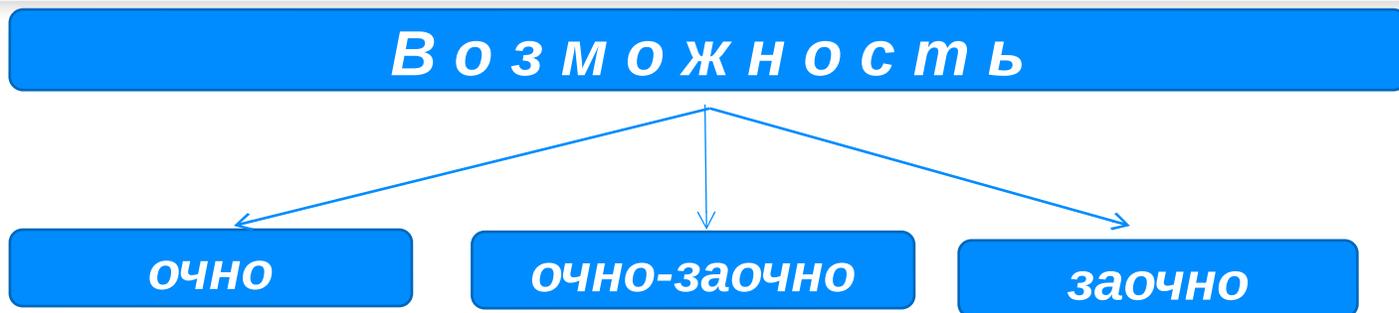
Территория ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд - это территория, представляющая собой элемент планировочной структуры, в границах которой граждане осуществляют ведение садоводства или огородничества для собственных нужд.

- ✓ В состав планировочной структуры могут входить как земли сельскохозяйственного назначения, так и земли населенных пунктов.
- ✓ Необходимость подготовки проекта межевания или планировки территории теперь определяет общее собрание. Требование разрабатывать и утверждать проект планировки территории для определения границ СНТ отменено.





Голосование



В Уставе должно быть указано:

- перечень вопросов, по которым решение общего собрания может приниматься посредством очно-заочного или заочного голосования;
- описание порядка принятия решений общего собрания СНТ с применением электронных или иных технических средств. Заочное голосование с 01.01.2023 – также с использованием единого портала государственных и муниципальных услуг (данный функционал сейчас разрабатывается на ЕПГУ - письмо Минцифры России от 26 января 2023 г. № П13-1711-ОГ);
- указание средств связи при использовании дистанционного голосования: адрес сайта, либо информационной системы (например, сайт: Цифровое СНТ-платформа для садоводов (цифровоеснт.рф));
- порядок хранения и учета результатов электронного голосования общего собрания членов СНТ.

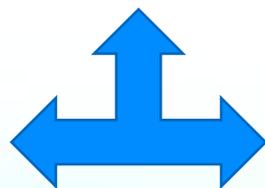


Прием в члены СНТ

:

заявление может быть
подано правообладателем
лично или посредством
почтового отправления

правообладатель участка
должен указать номер
телефона для связи и
отправки сообщений



заявление рассматривает
правление СНТ

срок рассмотрения не
должен превышать 30
календарных дней с даты
подачи заявления





О взносах – в уставе!

В соответствии с действующим законодательством, члены СНТ обязаны своевременно уплачивать взносы, предусмотренные настоящим Федеральным законом. В уставе СНТ теперь должны быть прописаны правила определения размера взносов. А также указан порядок расчета размера взносов в виде понятного текстового описания и (или) формулы расчета (при этом формула расчета в 217-ФЗ не прописана).





Выращиваем сельскохозяйственных птиц и кроликов

На садовых и огородных земельных участках в СНТ, в соответствии с действующим законодательством, разрешено выращивать сельскохозяйственных птиц и (или) кроликов (для собственных нужд). При этом, должен быть установлен соответствующий вид разрешенного использования для территориальной зоны, в границах которой расположен такой земельный участок (вспомогательный ВРИ «Животноводство» или «Птицеводство»). Земельные участки в СНТ могут относиться к категории земель сельскохозяйственного назначения или землям населенных пунктов. Для каждой из этих категорий устанавливается перечень видов разрешенного использования – конкретных мероприятий, которые можно осуществлять на том или ином участке. Данные о категории земельного участка и виде разрешенного использования можно узнать, заказав выписку из ЕГРН на свой участок. Кроме того, должны быть соблюдены ветеринарные, санитарно-эпидемиологические и гигиенических нормы и правила.





Продаю своё

Статья 24 Федерального закона № 217-ФЗ (в ред. от 14.07.2022) предполагает допуск правообладателей к использованию земельного участка общего назначения для возведения некапитального строения для торговли выращенной ими сельскохозяйственной продукцией. Это возможно при условии положительного решения общего собрания членов СНТ и соблюдении ветеринарных, санитарно-эпидемиологических и гигиенических норм.





Некапитальное строение - это любое строение, для которого НЕ требуется возведение заглубленных фундаментов, соответственно, демонтаж объектов НЕ капитального строительства совершенно точно возможен без нанесения значительного ущерба самим зданиям или сооружениям и его назначению. Например, для СНТ, это: киоски, навесы, строения, сооружения, которые должны обладать следующими характеристиками одновременно:

- отсутствием прочной связи с землёй;
- возможностью выполнения перемещения, демонтажа и последующей установки без существенного ущерба назначению и без изменения основных характеристик, обеспечиваемой конструктивными характеристиками.
- ограниченный срок пребывания на месте их установки (не срок годности), так как объекты эти – ВРЕМЕННЫЕ (потому и не капитальные);
- на возведение некапитальных построек требуется меньше средств и времени, чем на капитальные постройки.



Особенности строительства объектов капитального строительства на садовых земельных участках

Глава 5 Федерального закона № 217-ФЗ (в ред. от 14.07.2022) дополнена статьей 23.1 о том, что строительство объектов капитального строительства на садовых земельных участках допускается только в случае, если они соответствуют правилам землепользования и застройки этой территориальной зоны. При этом параметры жилого или садового дома должны соответствовать параметрам объекта индивидуального жилищного строительства, указанным в п. 39 статьи 1 Градостроительного кодекса РФ от 29.12.2004 № 190-ФЗ (в ред. от 19.12.2022). Кроме того, в соответствии с порядком, предусмотренном Правительством Российской Федерации, садовый дом может быть признан жилым домом, а жилой дом может быть признан садовым домом.





Особенности строительства объектов капитального строительства на садовых земельных участках

Объект индивидуального жилищного строительства - отдельно стоящее здание с количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, и не предназначено для раздела на самостоятельные объекты недвижимости.





Особенности строительства объектов капитального строительства на садовых земельных участках

Садовый дом - здание сезонного использования, предназначенное для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их временным пребыванием в таком здании. Предполагается, что такой домик не имеет канализации, отопления и водоснабжения и подходит только для сезонного пребывания в тёплое время года.

Жилой дом — это отдельно стоящее строение, в котором можно проживать круглый год.

Жилой дом должен:

- быть построен на фундаменте, т.е. иметь прочную связь с землей;
- быть безопасным для жизни и здоровья жильцов;
- иметь электроснабжение;
- быть обеспечен водоснабжением;
- иметь канализацию;
- быть обеспечен теплоснабжением.





Безвозмездная передача права собственности на недвижимое имущество общего пользования

Статьей 25 Федерального закона № 217-ФЗ (в ред. от 14.07.2022) установлены правовые основания для отчуждения СНТ имущества общего пользования в собственность ресурсоснабжающих организаций (организаций, осуществляющих газо-, водо-, тепло- и электроснабжение, водоотведение). А именно:

- 1) если решение о передаче указанного имущества принято общим собранием членов СНТ;
- 2) в случае, если указанное имущество принадлежит на праве общей долевой собственности правообладателям земельных участков, расположенных в границах территории СНТ и получено их согласие на осуществление данной передачи;
- 3) передача указанного имущества осуществляется при условии его дальнейшего использования для нужд СНТ и правообладателей земельных участков, расположенных в границах территории СНТ.



Безвозмездная передача права собственности на недвижимое имущество общего пользования

Недвижимым имуществом общего пользования считаются линии электропередач, трубо- и газопроводы, котельные, склады, посты охраны и т. д.

Движимое имущество общего пользования — это вся техника и вещи, используемые для общих нужд товарищества. Например, газонокосилка, мотопомпа или трактор.



Оформляйте недвижимость в «Роскадастре»!

ПОДГОТОВИМ:

Межевой план для оформления при образовании / уточнении / перераспределении разделе / объединении земельных участков

Технический план для оформления квартир, домов, коттеджей, дач, гаражей, объектов незавершенного строительства

Акт обследования квартир, домов, коттеджей, гаражей для снятия с учета

ВЫНОС В НАТУРУ ТОЧЕК ГРАНИЦ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ



НАШИ ПРЕИМУЩЕСТВА:

- Демократичные цены
- Сжатые сроки
- Гибкая система скидок
- Гарантия качества
- Индивидуальный подход

филиал ППК «Роскадастр» (Кадастровая палата) по Иркутской области
ул. Софьи Перовской, 30, 2 этаж, каб. 204
☎ 8(3955) 581-574, доб.3, 8-964-23-04-134
e-mail:filial@38.kadastr.ru



**Филиал ППК
«Роскадастр»
по Иркутской области
в социальных сетях**

<https://vk.com/fkp38>

<https://ok.me/vw11>



**Спасибо
за внимание!**