

Прокуратура Киевского района г.Симферополя разъясняет.

Дачная амнистия 2019: порядок регистрации дома до и после 1 марта 2019 года

После 1 марта 2019 года вступит в силу единый уведомительный порядок строительства и оформления прав собственности как для домов на участках для индивидуального жилищного строительства и личного подсобного хозяйства, так и для домов на садовых участках. До 1 марта еще можно будет воспользоваться упрощенной схемой регистрации.

Важно понимать, что до 1 марта 2019 года нужно завершить оформление, а не к примеру, только подать документы.

Разберемся, что измениться по шагам.

Упрощенная схема до 1 марта 2019 года:

1. Необходимо обратиться к кадастровому инженеру и заказать у него технический план дома.
2. Заполнить декларацию.
3. Подать в Росреестр все документы на участок в МФЦ.

Единая схема после 1 марта 2019 года:

1. Подать в МФЦ заявление, о том что собираетесь строить дом со всеми техническими характеристиками.
2. Получить ответ на заявление. В случае положительного решения вам отводится 10 лет на строительство.
3. По завершению строительства подаете в МФЦ заявление о завершение строительства.
4. Оформляете право собственности.

Новый закон о садоводстве и огородничестве в 2019 году: Последние новости

В новом законе прописаны формы организации дачных сообществ, структура управления, порядок внесения платежей и контроля над их расходом. **Суть закона** – в формировании единой информационной базы земельных участков, оптимизации налогообложения и борьбе с мошенничеством и коррупцией в этой сфере. Появились нововведения:

Внимание. Если у вас возникнут вопросы, можете бесплатно проконсультироваться с юристом по телефонам: +7 (499) 553-09-05 в Москве, +7 (812) 448-61-02 в Санкт-Петербурге, +7 (800) 550-38-47 по все России. Звонки принимаются круглосуточно.

- Сокращено количество видов ТСН.
- Сформулированы законодательные определения типов участков и видов недвижимости.
- Утверждено возможное количество товариществ на одной территории.
- Определен минимальный состав ТСН, структура руководящего звена, сроки полномочий.

- Расширены права индивидуальных садоводов.
- Утвержден круг проблем, подлежащих решению общим собранием, формы голосования.
- Установлены принципы расчета дачных взносов, правила пользования имуществом, находящимся в коллективном распоряжении.
- Определены формы поддержки садоводов органами власти на местах.
- Упрощен порядок доступа к подземным водным источникам.

Изменения в СНТ

Изменения в дачном законе начинаются с упразднения дачных товариществ, обществ, кооперативов. Термин «дачник» **исключается из всех законов**. Теперь возможны только 2 формы землевладельческих объединений:

- Садоводческое некоммерческое товарищество (СНТ).
- Огородническое некоммерческое товарищество (ОНТ).

Новый дачный закон разграничивает определения «**садоводство**» и «**огородничество**». В обоих случаях речь идет о земледельческих хозяйствах, где граждане выращивают сельскохозяйственную продукцию для себя, а не для получения прибыли. Принципиальная разница состоит в правах на возведение построек. На садовом участке допустимо располагать жилой, садовый дом, хозяйственные помещения. На огородном – только технические строения: теплицу, сарай, гараж, колодец. Все дачные общества, **зарегистрированные до начала 2019 года**, должны пройти перерегистрацию и выбрать тип ТСН. Сроки не ограничены конкретной датой. Переименование и переоформление документации соответственно нормам законодательства происходит автоматически при внесении первых изменений в нее.

Структура товарищества

Изменения для дачников в 2019 году затрагивают процесс формирования СНТ и ОНТ. Для учреждения и функционирования товарищества необходимо **не менее 7 землевладельцев**. Постановление о его статусе должно быть единогласно принято на общем собрании. Руководство осуществляется коллективно, административное звено включает **3 составляющие**:

- председатель;
- правление, численностью **не менее 3-х человек и не более 5%** от числа членов товарищества;
- ревизионная комиссия (ревизор).

Согласно новым правилам, полномочия управляющего органа длятся **5 лет**, но за ненадлежащее исполнение обязанностей они могут быть отозваны всеобщим решением. Институт уполномоченных также упразднен, каждый член товарищества должен изъяслять свою волю самостоятельно. Это можно сделать очной или заочной форме.

Ведение хозяйства и проживание на территории садоводческого или огороднического объединения возможно и без участия в нем. Граждане, не состоящие в товариществе, должны вносить все утвержденные правлением выплаты, имеют право пользоваться общей собственностью и участвовать в

голосованиях по большинству вопросов. **Исключением является** неучастие в выборах председателя и членов правления.

Закон о дачных постройках в 2019 году

Возведение жилого дома на загородном участке привлекает многих благодаря льготному налогообложению, малым расходам на его строительство и содержание. Раньше на застройку не требовалось разрешения, но и узаконить самострой было трудно. Дачники подвергались гонениям со стороны административных органов, а прописаться было возможно только по решению суда. **Закон о строительстве на дачном участке в 2019 году** разрешает возводить не капитальные постройки без специального разрешения. При строительстве жилого дома в СНТ следует придерживаться установленных законодательных норм:

1. Убедиться, что постройка дома не противоречит уставу товарищества.
2. Уведомить местную администрацию о начале строительства, указав габариты будущего здания и приложив документы на землю. Следует дождаться ответа – возможны замечания или запрет.
3. Заказать в кадастровой службе или БТИ технический план.
4. По завершению работ уведомить администрацию об окончании строительства, приложив всю техническую документацию.

После рассмотрения документов администрация направляет их в Росреестр.

С 2019 года все объекты строительства **должны соответствовать** требованиям Градостроительного кодекса РФ. Это касается как основных строений, так и дополнительных сооружений. Теперь для того, чтобы сделать пристройку к жилому дому, необходимо уведомить об этом соответствующие органы и получить официальный ответ – можно ли расширить здание на садовом участке.

Важно знать, что такое понятие как дачный дом по новому закону **больше не употребляется**. Все строения, возведенные и зарегистрированные до даты вступления закона в силу, сохраняют свой статус и не требуют перерегистрации, даже если они построены на территории ОНТ. Сезонные помещения признаются садовыми домами, капитальные – жилыми. Дом, зарегистрированный до этой даты, не включается в суммарную площадь, занимаемую человеком. Это важно для граждан, стоящих в очереди на улучшение жилищных условий.

По желанию собственника садовый дом можно признать жилым, а жилой садовым. Нужно написать заявление об этом в орган местного самоуправления или МФЦ. Решение выносится по результатам заключения специальной комиссии или независимой экспертной организации.

Многие юристы в своих комментариях к закону обращают внимание **на статью 23**. В ней указано, что капитальное строительство на садовых участках допускается только в том случае, если они находятся в территориальных зонах, к которым утверждены градостроительные регламенты. Поскольку в большинстве случаев СНТ располагаются на землях, к которым эти регламенты не применяются, возникает пробел в законодательстве, дающий повод к различным манипуляциям.

Прописка на дачном участке

Многие люди постоянно проживают в загородных домах и хотели бы оформить в них прописку. С начала 2019 года сделать это стало возможно без обращения в суд. Здание должно быть:

- расположено на садовом участке;
- зарегистрировано как жилое в ЕГРН.

Садовый дом считается сезонной постройкой и объектом недвижимости **не считается**, прописаться в нем **нельзя**. Индивидуальным жилым домом считается здание:

- этажностью не более 3 над землей и не выше 20 м;
- не разделенное на несколько объектов недвижимости;
- снабженное всеми необходимыми коммуникациями – электричеством, водопроводом, вентиляцией, построенное с соблюдением правил пожарной безопасности.

Федеральный закон об оформлении строения № 218-ФЗ требует:

- ставить объект на кадастровый учет одновременно с государственной регистрацией;
- оформлять жилой дом на основании технического плана.

Предполагалось, что закон позволит упростить процедуру регистрации по месту жительства в домах на садовых участках. Однако даже в полной его версии этот вопрос обойден стороной. Для того чтобы прописаться в загородном доме, земельный участок и постройка должны находиться в частной собственности – необходимо пройти процедуру приватизации и регистрации. После того как все документы будут оформлены, дом будет признан жилым и ему присвоят почтовый адрес, в нем можно будет зарегистрироваться на общих основаниях.

Дачные взносы в 2019 году

Закон о садоводстве и огородничестве регламентирует материальные взаимоотношения членов товариществ. **Утверждено 2 вида взносов:** членские и целевые, вступительные – **отменены**. Их регулярность и размер определяются на общем собрании. Задолженность по выплатам влечет за собой штрафные санкции вплоть до исключения из товарищества. Расчеты производятся только в безналичной форме во избежание различных финансовых злоупотреблений и формирования прозрачных схем движения средств. Решения о выборе банка, открытии и закрытии банковских счетов, ведения документации по оплате дачных взносов также принимаются всеобщим голосованием. Любой собственник земельного участка имеет право на ознакомление со всей отчетной документацией, связанной с расходами сообщества.