**Изменения в законодательстве для садоводов и огородников**

С 1 января 2019 года вступают в силу изменения в законодательство, затрагивающие вопросы ведения гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд.

На смену действовавшему почти 20 лет Федеральному закону от 15.04.1998 № 66-ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» приходит 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» (Закон № 217-ФЗ).

Новый закон предусматривает создание садоводческих некоммерческих товариществ (СНТ) и огороднических некоммерческих товариществ (ОНТ). Такие понятия, как «дача», «дачный кооператив», «дачное некоммерческое объединение граждан» уходят в прошлое.

Однако владельцы существующих дачных земельных участков могут не беспокоиться, поскольку реорганизации созданных до 01.01.2019 гражданами для ведения садоводства, огородничества или дачного хозяйства организаций и замены имеющихся у собственников документов не требуется. Это одно из принципиальных положений нового закона.

В СНТ, согласно новому закону, будут расположены садовые земельные участки, в ОНТ – огородные земельные участки. Садовые и огородные земельные участки могут быть образованы из земель населенных пунктов или из земель сельхозназначения.

С 1 января 2019 года садовыми земельными участками будут считаться земельные участки с такими видами разрешенного использования, как «садовый земельный участок», «для садоводства», «для ведения садоводства», «дачный земельный участок», «для ведения дачного хозяйства» и «для дачного строительства», содержащиеся в ЕГРН и (или) указанные в правоустанавливающих или иных документах. Соответственно земельные участки с разрешенным использованием «для огородничества», «для ведения огородничества» с 1 января 2019 года будут считаться огородными земельными участками.

На садовом земельном участке можно строить садовый или жилой дом, а также хозяйственные постройки и гаражи. Для строительства садового дома, а также хозяйственных построек и гаражей получать разрешительную документацию не требуется.

На огородном земельном участке можно строить только хозяйственные постройки, не являющиеся объектами недвижимости (то есть не требующие государственной регистрации права). При этом зарегистрированные до 1 января 2019 года права собственности граждан на хозяйственные строения и сооружения на огородном земельном участке сохраняются.

Важно отметить, что расположенные на садовых земельных участках здания, сооружения, сведения о которых внесены в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН) до дня вступления в силу Закона № 217-ФЗ с назначением «нежилое», «сезонного» или «вспомогательного» использования, предназначенные для отдыха и временного пребывания людей, не являющиеся хозяйственными постройками и гаражами, признаются садовыми домами.

Применение Закона № 217-ФЗ позволит гражданам признать жилыми домами расположенные на садовых земельных участках здания, сведения о которых внесены в ЕГРН до дня вступления в силу настоящего закона, с назначением «жилое», «жилое строение».

Для существующих в настоящее время и поставленных на государственный кадастровый учет жилых строений и жилых домов осуществление каких-либо дополнительных действий не требуется – в силу прямого указания закона они признаются жилыми домами.

Если подобный объект недвижимости на кадастровый учет не поставлен и регистрация прав на него не осуществлялась, собственнику участка следует обратиться к кадастровому инженеру для подготовки технического плана. Подготовленный технический план требуется представить в Росреестр с заявлением о государственном кадастровом учете и государственной регистрации прав на объект недвижимости. В данном случае указанные процедуры осуществляться одновременно, а размер государственной пошлины за регистрацию права на здание составит 350 рублей.