**Вступили в силу новые правила для садоводов и огородников**

С 1 января 2019 года вступил в силу 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».

Прежде всего, новый закон решил вопрос относительно организационно-правовых форм объединений садоводов и огородников. Напомним, ранее действовавший закон «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» № 66-ФЗ предусматривал 9 различных вариантов таких объединений, что вызывало сложности с определением правого статуса конкретного объединения. Теперь установлена одна организационно-правовая форма «товарищество собственников недвижимости» и 2 вида такого товарищества:

- садоводческое;

- огородническое.

Таким образом, Закон исключил из правового регулирования дачи и дачное хозяйство, поскольку с течением времени различия между садоводством и дачным хозяйством полностью стёрлись. Кстати, этот факт в 2008 году был подтвержден Конституционным судом, который указал на идентичность правовых режимов садовых и дачных земельных участков.

Ещё одним существенным вопросом, который разрешился благодаря новому закону, является возможность признания жилого строения на садовом участке жилым домом и соответственно прописки в нём. При этом Закон позволяет не только построить на садовом участке жилой дом, но и признать таковым ранее возведенное жилое строение. Соответствующий порядок урегулирован постановлением Правительства Российской Федерации № 1653 от 24.12.2018 г. При этом, если в силу закона жилое строение признается жилым домом, его собственник не будет исключен из числа очередников, нуждающихся в жилье в случае его постановки на учёт в качестве очередника на улучшение жилищных условий.

Прочие ранее созданные нежилые строения, не являющиеся хозяйственными и предназначенные для временного пребывания граждан на садовых участках, признаются садовыми домами. Основные положения Закона предусматривают возможность признания садового дома жилым и наоборот.

Со вступлением в силу нового закона ушли в прошлое все виды взносов в потребительские кооперативы дачников, садоводов и огородников, кроме членских и целевых. Для расчета размера взносов должно быть подготовлено финансово-экономическое обоснование.

Для граждан, ведущих хозяйство без участия в товариществе, предусматривается обязанность вносить фиксированную плату, которая рассчитывается по правилам членских взносов. При расчете платы учитываются размер земельного участка и имеющиеся на нем объекты капитального строительства. Кстати, указанные лица получили и новые права: они могут по ряду вопросов участвовать в общих собраниях и обжаловать решения собраний.

Что касается, вопросов, связанных с проведением общих собраний, то, в числе прочего предусмотрены очно-заочная форма их проведения и отказ от такой формы, как собрание уполномоченных.

Помимо этого, Законом повышена прозрачность управления общим имуществом, которое передаётся в общую долевую собственность по модели, аналогичной многоквартирному дому; признаны действительными все ранее утвержденные документы планировки коллективных садов, огородов и дачных поселков; даны четкие ответы на вопросы о шлагбаумах и охране, не пускающей людей на свои участки, в том ключе, что никто не вправе препятствовать доступу на свой участок и взимать за это плату, и др.

Таким образом, вступивший в силу новый закон, по сути, решил проблемы, которые не были решены прежним законом «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан».

В заключение хотелось бы подчеркнуть, что новый закон касается граждан, которые ведут садоводство и огородничество для собственных нужд, им не затрагиваются ни промышленное садоводство, ни сельское хозяйство.