**Новый закон о садоводстве устранит накопившиеся противоречия в деятельности дачных кооперативов**

В течение последних 20 лет основным документом, регламентирующим деятельность некоммерческих объединений граждан, связанную с ведением садоводства, огородничества и дачного хозяйства, являлся Федеральный закон от 15 апреля 1998 № 66-ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан».

Однако произошедшие за 20 лет изменения в земельно-имущественной сфере и накопившиеся противоречия потребовали кардинального пересмотра основного законодательного акта, регулирующего деятельность садоводческих, огороднических и дачных объединений, участниками которых являются миллионы российских граждан.

И вот с 1 января 2019 года вступил в силу Федеральный закон от 29 июля 2017 № 217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон № 217-ФЗ) с введением которого утратили силу прежний закон о садоводстве и отдельные нормативные правовые акты.

Закон № 217-ФЗ упорядочивает ряд важнейших вопросов, связанных с управлением садоводческими товариществами. В частности, вместо прежних 9 организационно-правовых форм (садоводческое, огородническое или дачное некоммерческое объединение в форме товарищества, партнерства или кооператива), предусматривается всего 2: садоводческое или огородническое товарищество, являющееся видом товарищества собственников недвижимости. Форма и наименование товарищества определяются в зависимости от вида разрешенного использования земельных участков.

Статусы участков с разрешенным использованием «для садоводства» или «для дачного хозяйства» приводятся к единому – «для садоводства». Согласно новому закону на этих земельных участках можно строить как вспомогательные, так и капитальные постройки.

Виды разрешенного использования «огородный земельный участок», «для огородничества» и «для ведения огородничества», содержащиеся в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН) и документах, считаются равнозначными. По новому закону они являются «огородными земельными участками». На огородном земельном участке разрешается размещать лишь хозяйственные постройки. Ранее зарегистрированные права собственности граждан на объекты капитального строительства - хозяйственные строения и сооружения, возведенные на огородном земельном участке и не являющиеся самовольными постройками, сохраняются.

Кроме того, Закон № 217-ФЗ устанавливает следующие новые требования и предоставляет новые возможности:

- уменьшается количество взносов с 5-и (вступительные, членские, целевые, паевые, дополнительные) до 2-х (членские и целевые взносы);

- для утверждения размера и порядка оплаты взносов требуется подготовка финансово-экономического обоснования;

- все платежи могут поступать только на расчетный счет товарищества;

- отсутствует формальное ограничение на принятие в члены товарищества несовершеннолетних правообладателей земельных участков;

- количество учредителей и членов вновь создаваемого товарищества не может быть менее 7;

- в члены товарищества могут быть приняты только правообладатели земельных участков;

- для всех владельцев участков определены равные права и обязанности по оплате расходов товарищества, независимо от членства в нем;

- изменены требования о большинстве голосов участников общего собрания, необходимом для принятия решения (более 50% членов товарищества, не менее 2/3 от членов товарищества, не менее 2/3 от всех участников общего собрания);

- исполнительные (председатель и правление) и контрольный орган (ревизионная комиссия) товарищества могут избираться на срок до 5-и лет и др.;

При этом внесения изменений в правоустанавливающие документы на недвижимое имущество в обязательном порядке не требуется, учредительные документы подлежат приведению в соответствие с новым законом при первом изменении этих документов.

Добывать воду из скважин, являющихся имуществом общего пользования садоводческих и огороднических товариществ товарищества, до 1 января 2020 года можно без лицензии.