

Земельный вопрос

Новый закон о садоводстве с 1 января 2019 года



Реклама

29 июля 2017 года был принят Федеральный закон №217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ». Закон вступает в силу с 1 января 2019 года.

Что нового?

Две формы некоммерческих организаций: СНТ и ОНТ

Новый закон позволяет создавать с 1 января 2019 года **садоводческие некоммерческие товарищества** и **огороднические некоммерческие товарищества**. В СНТ будут расположены садовые земельные участки, в ОНТ – огородные земельные участки.

Садовые и огородные земельные участки могут быть образованы из земель населённых пунктов или из земель сельхозназначения.

Реорганизация некоммерческих организаций, созданных до 1 января 2019 года, **не требуется**.

Ранее на учёт ставились участки с различными разрешёнными использованиями. В соответствии с новым законом участки с разрешённым использованием «для садоводства», «для ведения садоводства», «дачный земельный участок», «для ведения дачного хозяйства», «для дачного строительства» с 1 января 2019 года **считаются садовыми земельными участками**.

Соответственно, участки с разрешённым использованием «для огородничества», «для ведения огородничества» с 1 января 2019 года **считаются огородными земельными участками**.

Товарищество собственников жилья

Некоммерческая организация, созданная до 1 января 2019 года для ведения садоводства или дачного хозяйства, вправе преобразоваться в **товарищество собственников недвижимости**, если соблюдаются следующие условия:

общество находится в границах населённого пункта;
на всех садовых земельных участках расположены жилые дома.

Также следует отметить, что перед изменением устава товарищества следует изменить разрешённое использование всех земельных участков, входящих в границы общества, на «**индивидуальное жилищное строительство**».

!!! Менять организационно-правовую форму **не нужно**, то есть это **не будет являться реорганизацией**.

Передача имущества общего пользования садоводам

(В случае если имущество общего пользования находится в собственности товарищества)

До 1 января 2024 года на рассмотрение общего собрания должен быть вынесен вопрос о безвозмездной передаче имущества общего пользования (в том числе земельного участка общего назначения), принадлежащего товариществу на праве собственности, в общую долевую собственность садоводов *пропорционально площади их участков*.

Что можно строить на садовых и огородных участках?

На садовом земельном участке можно строить **садовый дом** или **жилой дом**, а также **хозяйственные постройки** и **гаражи**.

Для строительства садового дома, а также хозяйственных построек и гаражей *получать разрешительную документацию не требуется*.

С 1 января 2019 года для строительства жилого дома на садовом участке **нужно будет получить разрешение на строительство**.

На огородном земельном участке можно строить **хозяйственные постройки**, не являющиеся объектами недвижимости. То есть регистрировать права на такие строения нельзя.

Новый закон даёт определение садовому дому.

Садовый дом – здание сезонного использования, предназначенное для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их временным пребыванием в таком здании.

Садовый дом может быть признан жилым домом и наоборот. Порядок признания будет установлен Правительством РФ.

Количество взносов сократилось

С 1 января 2019 года взносы могут быть только членские и целевые.

Проект планировки территории

Для садоводческих некоммерческих объединений производится подготовка документации по планировке территории. Для огороднических – проект межевания территории.

Утверждённые до 1 января 2019 года проекты организации и застройки территорий некоммерческих организаций **являются действительными**.

Оформить собственность на садовый участок (у кого только садовая книжка)

До 31 декабря 2020 года члены некоммерческих организаций, созданных до 1 января 2019 года для ведения садоводства, огородничества или дачного хозяйства, имеют право приобрести земельный участок без проведения торгов в собственность бесплатно.

Для этого нужно обратиться в орган местного самоуправления. Взяв с собой схему расположения земельного участка на кадастровом плане территории и протокол общего собрания членов некоммерческой организации.

Нужно ли менять документы на строения, поставленные на учёт до 1 января 2019 года?

Нет, **не нужно**. Замена ранее выданных документов не требуется, только по желанию правообладателей!

Расположенные на садовых участках здания с назначением «жилое» и «жилое строение» признаются жилыми домами.

Расположенные на садовых участках здания с назначением «нежилое», не являющиеся хозяйственными постройками и гаражами, признаются садовыми домами.

Зарегистрированное до 1 января 2019 года право собственности граждан на хозяйственные строения и сооружения на огородном земельном участке сохраняется. С 1 января 2019 года регистрировать строения на огородных земельных участках запрещается!

Выводы по изложенной информации

Основное, что можно извлечь гражданам из нового закона о садоводстве, – это то, что с 1 января 2019 года садоводы, которые захотят зарегистрировать жилой дом в собственность, пойдут за разрешением на строительство (и, вероятно, за разрешением на ввод здания в эксплуатацию). Поэтому лучше сделать это в 2018 году!

***Чтобы оформить жилой дом в текущем году, нужно обратиться к кадастровому инженеру с документами на участок для того, чтобы:**

- оформить схемы земельного участка (уточнить границы земельного участка, если они не уточнены);
- определить местоположение жилого дома (методом координирования на местности) с привязкой к земельному участку;
- подготовить технический план для постановки жилого дома на кадастровый учёт и регистрации права.
- сдать документы в МФЦ.

МУП «Проектно-производственное архитектурно-планировочное бюро» города Магнитогорска находится по адресу: пр. Ленина, 74. Т.: 8 (3519) 35-66-77, 30-30-33. График работы: пн–чт с 8.30 до 17.30, пт с 8.30 до 16.15, перерыв с 12.00 до 12.45.

Дополнительный приём ведут специалисты в МФЦ по адресам: пр. Карла Маркса, 79, окна № 3, 4. График работы: пн–чт с 8.30 до 17.30, пт с 8.30 до 16.15, перерыв с 12.00 до 12.45, сб с 9.00 до 13.00. Т. (3519) 260-400;

ул. Зелёный Лог, 32, окно № 31. График работы: пн–пт с 10.00 до 17.00, перерыв с 13.00 до 13.45. Т. 8-950-734-79-51;

ул. Маяковского, 19/3, МФЦ, окно МУП «ППАПБ». График работы: вт–чт с 9.00 до 17.00, пт с 9.00 до 16.00, перерыв с 12.00 до 12.45. Т. 89227565131.

КОНСУЛЬТАЦИИ ПРОВОДИМ БЕСПЛАТНО. ДЕЙСТВУЕТ ПРОГРАММА СКИДОК ДЛЯ ПЕНСИОНЕРОВ!

Существуют различные способы оплаты, удобные для вас!

С уважением В. А. Тришкин

О финансах – грамотно



Разумный подход к оформлению кредита

Любой кредит, по сути, – финансовая сделка, в результате которой у вас возникают обязательства по возврату долга. Как грамотно подойти к оформлению кредита, чтобы с ним было комфортно жить? Советую обратить внимание на следующие моменты.

- Срок кредитования должен быть приемлемым. Слишком маленький увеличивает ежемесячные платежи и, как следствие, нагрузку на семейный бюджет, а при большом сроке кредитования увеличивается переплата. Попросите специалиста банка рассчитать варианты с разными сроками кредитования и выберите вариант, соответствующий вашим возможностям.

- Отсутствие средств на первоначальный взнос

по ипотеке или автокредиту – не повод отказываться от покупки. Конечно, чем больше первый взнос, тем выгоднее для вас, но иногда заемщикам, чаще всего это молодые семьи, бывает сложно накопить стартовую сумму. В Кредит Урал Банке, к примеру, есть возможность оформить ипотеку или автокредит без первоначального взноса.

- Оптимальная сумма ежемесячного платежа по кредиту должна составить не более 40 процентов от вашего дохода. Учитывайте иные долговые обязательства и необходимые средства на жизнь, чтобы условия выплаты займа были комфортными.

- Не стоит брать в кредит сумму сверх той, что вам нужна в данный момент. Лучше действовать последовательно: взяли один кредит – выплатили, взяли следующий – выплатили и т. д. Бывают случаи, когда заемщики берут новый займ, чтобы погасить предыдущий, и так несколько раз – получается «замкнутый круг», которого легко избежать, если все продумать на начальном этапе.

- Внимательно читайте условия договора и обращайтесь на наличие дополнительных комиссий по кредиту, обсуждайте со специалистом банка непонятные моменты. Не стесняйтесь попросить дать вам время на изучение договора – это ваше право. Зачастую люди, оформляя займ в микрофинансовых организациях, невнимательно читают условия договора: к примеру, указана ставка 2 % – казалось бы, ничтожная в годовом масштабе, но имеется в виду ежедневный процент. И получается, что годовая ставка составляет свыше 700 %! Разумеется, при таких условиях долг будет расти, как снежный ком.

- Будьте в курсе актуальных предложений на банковском рынке. Можно улучшить условия по уже действующему займу – рефинансировать его. Эта услуга позволяет снизить процентную ставку, увеличить срок кредитования, изменить сумму ежемесячных платежей, объединить несколько кредитов в разных банках в один.

Планируя оформить кредит, взвесьте все «за» и «против», выберите кредитную программу, выгодную для вас, и тогда кредит будет для вас не обузой, а грамотным решением финансовых вопросов!

Банк «КУБ» (АО). Генеральная лицензия ЦБ РФ № 2584 от 15.09.2015 г. Реклама

Не принесли газету «Магнитогорский металл» **ВОВРЕМЯ?** ☎ 39-60-87

