

Разъяснение положений Федерального закона № 217-ФЗ от 29.07.2017 «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ»

29.07.2017 был принят новый Федеральный закон № 217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», который устанавливает новые правила создания и функционирования ТСН (Товарищества собственников недвижимости) в форме СНТ, ОНТ.

Далее речь пойдет о товариществах, которые созданы по типу СНТ, ДНТ, ОНТ и до 2019 года регулируются Федеральным законом от 15 апреля 1998 года № 66-ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан».

Что нового предусмотрено Федеральным законом № 217-ФЗ от 29.07.2017 «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ»? Рассмотрим основные изменения, которые являются наиболее существенными.

ЧТО ОТМЕНИЛИ?

1. Федеральный закон № 66-ФЗ утратит силу с 01 января 2019 года. С 2019 года садоводческие и огороднические товарищества будут регулироваться Законом 217-ФЗ;
2. Отменили ДНТ как организационно-правовую форму, оставили только две: СНТ и ОНТ (см. статью 4 Закона 217-ФЗ);
3. Отменили обязанность участвовать во всех проводимых общих собраниях;
4. Отменили право членов товарищества определять размер платы для членов товарищества и индивидуальных садоводов. Теперь все расходы и тарифы должны утверждаться на общем собрании собственников;
5. Юридические лица теперь не могут быть членами ТСН по типу СНТ и ОНТ (часть 1 ст. 12 Закона 217-ФЗ);
6. Председатель правления или учредители не смогут самостоятельно выбирать, в каком банке открыть расчетный счет на ТСН, решение об открытии и закрытии банковских счетов может принять только общее собрание членов (пункт 8 части 1 ст. 17 Закона 217-ФЗ).

ЧТО НОВОГО ?

1. В законе даются определения некоторым объектам (например, садовый земельный участок, садовый дом, имущество общего пользования, земельные участки общего назначения);

2. Запретили создавать несколько ТСН по типу СНТ в рамках одной территории, если ее границы утверждены проектной документацией. Если границы не утверждены – можно, как и раньше, создавать сколько угодно СНТ.
3. Ввели новое минимальное количество учредителей – не менее 7 человек. При этом решение о создании такого ТСН принимается единогласно (100% голосов). Если в товариществе менее 7 членов, оно подлежит ликвидации.
4. Количество членов правления товарищества не может быть менее трех человек и должно составлять не более пяти процентов от общего числа членов. Это требование прямо противоречит положению о минимальном составе СНТ из семи членов товарищества;
5. Председатель правления не может выдать доверенность с правом передоверия (п. 6 части 1 ст. 19 Закона 217-ФЗ);
6. Ввели очно-заочное голосование для принятия решений на общих собраниях;
7. Улучшилось положение индивидуальных садоводов (собственников, не являющихся членами товарищества). Теперь индивидуальные садоводы имеют право не только присутствовать на общих собраниях, но и голосовать по отдельным вопросам на общем собрании членов товарищества, а именно:
 - принимать решение о приобретении земельных участков, которые находятся в государственной или муниципальной собственности;
 - принимать решение по распоряжению всем общим имуществом, начиная от земельных участков, заканчивая шлагбаумами и видеокамерами;
 - определять порядок пользования общим имуществом;
 - принимать решения о передаче недвижимости общего пользования в общую долевую собственность, или в собственность муниципальной власти, или в собственность государства (субъекта РФ);
 - определять размер и срок внесения взносов, порядок расходования целевых взносов, определять плату за приобретение, создание, содержание имущества общего пользования, текущий и капитальный ремонт объектов капитального строительства, относящихся к имуществу общего пользования и расположенных в границах территории садоводства или огородничества, за услуги и работы товарищества по управлению таким имуществом (проще говоря, смету доходов и расходов теперь определяют не члены товарищества, а все собственники недвижимости). Кроме того, теперь все эти вопросы будут решаться квалифицированным большинством (2/3 от участников собрания);
 - Утверждать финансово-экономическое обоснование размера всех взносов.
8. Индивидуальные садоводы теперь не только формируют и утверждают смету наравне со всеми, но и несут такое же бремя содержания общего имущества, как и члены товарищества (ранее по 66-ФЗ индивидуальный

садовод мог не платить целевые взносы). В этом плане СНТ приблизили к ТСЖ в многоквартирном доме. Теперь членство в товариществе влияет только на принятие некоторых управленческих решений. Права у членов СНТ и индивидуальных садоводов теперь будут практически равные.

9. Регламентирован порядок ведения садоводства без создания товарищества (ст. 6 Закона 217-ФЗ);
10. В части 7 ст. 10 Закона 217-ФЗ указали однозначно, что учредители Товарищества собственников недвижимости (ТСН) по типу СНТ или ОНТ являются членами такого товарищества после его создания.
11. Максимальный срок полномочий правления и председателя правления продлили с двух до пяти лет (часть 5 ст. 16 Закона 217-ФЗ). При этом возможно досрочное переизбрание правления и председателя в любой момент;
12. Устранили еще один пробел в законодательстве. Ранее в законе отсутствовало указание о том, кто управляет товариществом в период между окончанием полномочий одного правления и избрания нового. Теперь закон говорит об этом прямо: «Лица, избранные в исполнительные органы товарищества, продолжают осуществлять свои полномочия до избрания новых исполнительных органов товарищества» (часть 6 ст. 16 Закона 217-ФЗ);
13. Расширен круг вопросов, для принятия которых требуется квалифицированное большинство голосов (2/3 от числа участников собрания), а именно:
 - изменение устава товарищества;
 - избрание органов товарищества (председателя товарищества, членов правления товарищества), ревизионной комиссии (ревизора), досрочное прекращение их полномочий;
 - определение условий, на которых осуществляется оплата труда всех работников по трудовым договорам;
 - принятие решения о приобретении товариществом земельных участков;
 - принятие решения о создании (строительстве, реконструкции) или приобретении имущества общего пользования, о порядке его использования;
 - принимать решения о передаче недвижимости общего пользования в общую долевую собственность, или в собственность муниципальной власти, или в собственность государства (субъекта РФ);
 - распределение образованных на основании утвержденной документации по планировке территории садовых или огородных земельных участков между членами товарищества;
 - утверждение приходно-расходной сметы товарищества и принятие решения о ее исполнении;
 - определение размера и срока внесения различных взносов;
 - принятие решений о реорганизации и ликвидации товарищества;

- утверждение финансово-экономического обоснования размера взносов.
14. Закон предусматривает новые способы уведомления членов ТСН о проводимых собраниях и их итогах, а именно (части 13 и 14 ст. 17 Закона 217-ФЗ):
- заказным письмом на адрес регистрации члена ТСН;
 - цитата из закона дословно: «при наличии электронного адреса уведомление направляется только в форме электронного сообщения». Таким образом, на федеральном уровне признали надлежащим уведомление по электронной почте (раньше это было только в уставах отдельных товариществ).
 - на сайте ТСН (при его наличии);
 - на информационном щите;
 - в СМИ субъекта РФ.
15. Как и раньше, уведомлять о проведении собрания нужно не позднее, чем за 14 дней до его начала. Частью 17 статьи 17 Закона 217-ФЗ определено, что не позднее чем за 7 дней инициаторы собрания должны довести до общего сведения (разместить или разослать) все материалы, по которым будут приниматься решения на общем собрании;
16. Протокол каждого общего собрания членов должен быть подписан всеми членами этого ТСН, которые участвовали в собрании (часть 25 ст. 17 Закона 217-ФЗ).
17. В правление могут входить лица, не являющиеся членами товарищества. Теоретически, все члены правления могут оказаться людьми со стороны, на что участникам товарищества необходимо обращать внимание в ходе выборов правления.
18. Садоводам запрещают продавать свою продукцию на улице. То есть, с 2019 года бабушка, которая продает на улице фрукты-овощи со своего участка, должна зарегистрироваться как ИП, и реализовывать продукцию торговым сетям, сдавать отчетность, платить налоги и т.д.

Разница между СНТ и ОНТ

Также важно подчеркнуть существенную разницу между СНТ (*садовые некоммерческие товарищества*) и ОНТ (*огородные некоммерческие товарищества*).

На садовых участках в СНТ можно строить капитальные строения, в том числе жилые дома, а на огородных участках в ОНТ могут быть размещены только некапитальные постройки. Эта разница существенная, и на это стоит обращать внимание при покупке дачного участка, т.к. с вступлением в действие нового закона нельзя будет оформить жилой дом в ОНТ с целью регистрации и постоянного проживания.

В ОНТ граждане могут иметь только некапитальные постройки, к которым относятся сооружения, не имеющие фундамента. Соответственно, некапитальные постройки в ОНТ не могут быть оформлены как объекты недвижимости. Конечно,

можно построить на своем огородном участке в ОНТ капитальный дом с фундаментом, сославшись на то, что он используется для хранения инвентаря и корнеплодов. Однако, зарегистрировать право собственности на такой дом будет нельзя, пока не поменяется вид разрешенного использования участка на ИЖС, которое возможно только в СНТ и коттеджных поселках.

Однако, это будет достаточно трудно сделать, потому, что, во-первых, нужно будет сменить форму товарищества на СНТ т.к. к планировке и застройке территории садоводства предъявляются определенные требования (*СНиП 30-02-97 от 2011 года*), а к территории ОНТ таких требований нет. С учетом этого может оказаться, что ОНТ не может быть переведено в СНТ и тем более в коттеджный поселок из-за несоблюдения ряда требований.

Из всего этого следует, что в такой ситуации невозможно зарегистрировать свое капитальное строение как жилой дом и прописаться в нем. К тому же тем, кто не зарегистрировал свои дома, грозит двойной налог на землю.

На садовом же участке в составе СНТ законодательство разрешает строительство капитального жилого дома, и на него можно будет оформить право собственности, прописаться в нем и соответственно платить за него налоги.

Так же СНТ (*садоводческое товарищество*), при соблюдении определенных условий, может преобразоваться в коттеджный поселок, т.е. стать уже не садоводами и огородниками, а товариществом собственников недвижимости. Для такой реорганизации СНТ должно выполнить следующие условия:

- СНТ должно находиться в пределах населенного пункта;
- Все дома в СНТ должны быть признаны как капитальные и жилые;
- Вид использования земли у все членов СНТ должен быть переведен в ИЖС (индивидуальное жилищное строительство).

В ОНТ вид использования земли может быть только «для сельскохозяйственных нужд», а в СНТ и коттеджных поселках вид использования земли может быть оформлен как ИЖС.

Еще с начала 2017 года законодательство усложнило упрощенный порядок оформления объектов недвижимости на шести сотках (*дачную амнистию*) и теперь, чтобы получить регистрацию на объект, обязательно требуется технический план, стоимость которого составляет от 10.000 рублей и более.

Однако, в законе разрешено не делать регистрацию постройки площадью не более 50 квадратных метров.