**уДачные ответы на Дачные вопросы!!!**

Приближается дачный сезон, все дачники ждут его с нетерпением, что нового в этой сфере?

 **Разъясняет заместитель руководителя Управления Росреестра по Ивановской области Наталья Николаевна Черногорова.**

- **Наталья Николаевна, вопрос актуален как по причине популярности садоводства и огородничества в регионе, так и по причине меняющегося законодательства…**

**-** Да, действительно вопрос актуален.

Действие упрощенного порядка регистрации прав на объекты имущества общего пользования садоводческих и огороднических некоммерческих товариществ (СНТ и ОНТ) продлевается до 2031 года.

**- Что относится к общему имуществу?**

- Речь идет о зданиях, сооружениях, относящихся к имуществу общего пользования садоводческих и огороднических товариществ и созданных до 2004 года. К примеру, сторожки, водонапорные башни, административные здания, используемые для общих нужд и т.п. До 2031 года такие объекты по-прежнему можно будет зарегистрировать в упрощенном порядке. При этом представление разрешительной документации на их строительство или реконструкцию не требуется. Подготовка технического плана на такие объекты осуществляется на основании декларации.

Упрощенный порядок создает условия для завершения оформления прав на ранее созданные объекты общего имущества СНТ и ОНТ и их вовлечение в гражданский оборот. В частности, садоводы смогут осуществить их реконструкцию либо передать оформленные объекты на баланс органов государственной власти и местного самоуправления или ресурсоснабжающих организаций.

**- Как зарегистрировать общее имущество?**

- В части регистрации прав на имущество общего пользования в садовых и огороднических некоммерческих товариществах действует следующий порядок: собственники садовых земельных участков вправе самостоятельно либо через представителя (в случае если такой представитель был избран на общем собрании членов товарищества) обратиться в орган регистрации прав с заявлением о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав на объекты недвижимости, относящиеся к имуществу общего пользования СНТ, с приложением к нему технического плана, подготовленного на основании декларации.

**- Дачная амнистия распространяется на жилые и дачные дома, а как быть с другими постройками на участке?**

- В целях создания условий для оформления прав на вспомогательные объекты недвижимости (сараи, бани, теплицы, навесы, погреба, колодцы, летние кухни и другие хозяйственные постройки), учтенные в составе домовладений и расположенные на земельных участках, предназначенных для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства, ведения гражданами садоводства, предлагается распространить правила, предусмотренные Федеральным законом «О государственной регистрации недвижимости» о ранее возникших правах, на права в отношении таких объектов недвижимости, а также установить возможность внесения в ЕГРН сведений о таких объектах как о ранее учтенных объектах недвижимости - на основании технических паспортов, оценочной и иной учетно-технической документации об объектах государственного технического учета и технической инвентаризации. В этом случае должны быть соблюдены следующие условия:

в отношении таких зданий и сооружений до 1 января 2013 года был осуществлен технический учет и (или) государственный учет в составе домовладения;

наличие у гражданина права на соответствующий земельный участок.

**- Собрания в сети – как это?**

- Законодатель упростил процедуру голосования для членов СНТ. Теперь дачники могут проводить голосование онлайн – через Госуслуги, сайт товариществ и даже мессенджеры. Для проведения голосования председатель СНТ создает на Госуслугах личный кабинет товарищества, регистрирует в системе членов правления и создает реестр участников. После этого участники собрания получают на электронную почту уведомление и приступают к голосованию. Для этого владельцам земельных участков нужно быть авторизованными на ЕПГУ. Онлайн голосование - это перспектива будущего.

**- Возможно ли изменение вида разрешенного использования земельного** **участка в СНТ на «индивидуальное жилищное строительство»**

- Согласно части 24 статьи 54 Закона № 217-ФЗ изменение вида разрешенного использования отдельных садовых или огородных земельных участков, образованных из земельного участка, предоставленного созданному до дня вступления в силу Закона № 217-ФЗ садоводческому или огородническому некоммерческому объединению граждан (за исключением случаев, если такое некоммерческое объединение ликвидировано или исключено из единого государственного реестра юридических лиц как недействующее), не допускается.

Одновременно с этим согласно частям 12 и 13 статьи 54 Закона № 217-ФЗ некоммерческая организация, созданная гражданами до дня вступления в силу Закона № 217-ФЗ для ведения садоводства или дачного хозяйства, вправе внести изменения в свой устав, указав в нем организационно-правовую форму «товарищество собственников недвижимости» и вид «товарищество собственников жилья» в случае соответствия нормам жилищного законодательства Российской Федерации, регулирующего создание товарищества собственников жилья, и одновременного соответствия следующим условиям:

1) земельные участки, образованные в результате раздела земельного участка, предоставленного такой некоммерческой организации, расположены в границах населенного пункта;

2) на всех земельных участках, образованных из земельного участка, предоставленного такой некоммерческой организации, размещены жилые дома.

Изменение устава некоммерческой организации допускается после изменения вида разрешенного использования указанных земельных участков на вид разрешенного использования, предусматривающий индивидуальное жилищное строительство.

В этой связи возможность внесения изменений в устав в части указания в нем организационно-правовой формы «товарищество собственников недвижимости» и вида «товарищество собственников жилья» допускается в случае подачи всеми собственниками, правообладателями земельных участков, образованных из земельного участка, предоставленного соответствующей некоммерческой организации, заявлений об изменении вида разрешенного использования таких земельных участков, предусматривающего индивидуальное жилищное строительство.

**По материалам Управления Росреестра по Ивановской области**