

## ЧТО ПРИШЛО НА СМЕНУ ДАЧИ

«Дачного хозяйства» больше нет. 217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», вступивший в силу с 1 января этого года разделил всех дачников на «садоводов» и «огородников».

Закон упрощает классификацию загородных хозяйств. Многочисленных аббревиатур (ДНТ, СНТ, СПК, ДПК, ОНТ), за которыми скрывалось, по сути, одно и то же, больше нет.

При этом неважно, какое назначение имеет ваш участок в документах или Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН): «дачный земельный участок» или «для ведения огородничества». Документы менять не надо, если только собственник сам того не пожелает, новый статус участок получит автоматически.

То же касается товариществ. Переоформлять учредительные документы в срочном порядке не требуется. Документы и наименования будут изменены при первом обращении в органы власти за изменениями в учредительные документы.

Отличие между садовым и огородным участком заключается, прежде всего, в возможности застройки этих участков. Возводить капитальные сооружения: гараж, баню, садовый или жилой дом можно только на садовых участках. На огородных можно размещать только не капитальные хозяйственные постройки, то есть сооружения, которые не являются объектами недвижимости. Это теплицы, сараи, навесы и другие постройки, которые можно быстро разобрать. В случае постройки на огородном участке капитального строения, возникнут проблемы как с постановкой на государственный кадастровый учет, так и с государственной регистрацией права собственности.

Стоит отметить, что в жилом доме на садовом участке можно прописаться. Но он обязательно должен соответствовать градостроительным нормам и иметь назначение «жилой дом». На сегодняшний день оно соответствует понятию «объект ИЖС». По закону это отдельно стоящее здание, которое имеет не более трех наземных этажей и высоту не более 20 метров, состоит из комнат и вспомогательных помещений, предназначенных для бытовых нужд. Ограждающие конструкции дома должны иметь теплозащитные свойства, которые позволяют проживать в нем круглый год. Дом должен быть оборудован инженерными системами, то есть водоснабжением, водоотведением, электроснабжением и отоплением.