

Резонанс



© Дмитрий Румячёв

Решения приняты, вопросы остаются

Закон о садовых товариществах даже в последней редакции вызывает немало споров в регионах

Какие позиции закона больше всего волнуют земледельцев, что не совсем корректно преподносится в средствах массовой информации, что приобретают и что теряют садоводы – об этом корреспонденту «ММ» рассказал юрист, работающий с СНТ Магнитогорска, Олег Канаев.

– Пресловутый вопрос о том, что новый закон предоставляет возможность беспрепятственной регистрации в садовых домах, явно преувеличен, – начал с одного из главных спорных вопросов Олег Канаев. – Действующая редакция закона позволяет строительство жилого строения, но без права прописки и проживания в нём. Редакция нового закона действительно предполагает строительство и признание его жилым – с пропиской и круглогодичным проживанием. При этом следует понимать, что перевод из одного вида разрешённого использования земельного участка в другой не такой уж простой процесс. Проблема с пропиской и регистрацией никогда в судах не рассматривается в связи с признанием пригодным для жилья самого домика. Вопрос в том, что не соответствует инфраструктура.

Когда разбивали в своё время дачные участки, то нарезали по шесть соток и не заботились о широких проездах. Когда завершался сезон, ворота закрывали на амбарный замок, и всё – до апреля. У кого был погреб в саду, на лыжах до домика добирались. Предназначение было такое: ведение садоводства только в садоводческий сезон. Выпускали постановление, к примеру, 15 апреля, возобновить сезон, а значит, подачу воды и света, вывоз мусора – и это до 15 октября. Регистрация предполагает проживание. А это значит, нужно присвоить адрес, ширина проезда к дому должна позволять разъехаться двум автомобилям, должен быть обеспечен подъезд скорой помощи, пожарной машины – ситуации в жизни разные случаются. Принимая решение о возможности регистрации, Конституционный суд России не исследовал эти вопросы, связанные с инфраструктурой. И ещё важный момент: необходимо обеспечить всех заинтересованных садоводов соответствующей мощностью линии электропередачи: если дом признан жилым, по закону каждому прописанному положено 15 киловатт. Мощностей таких в СНТ нет, не говоря уже о соблюдении охранных зон и зон минимальных расстояний, достаточных для обслуживания и

ремонта ЛЭП. Нужна реконструкция электрохозяйства – за чей счёт?

Второй важный вопрос – упразднение института уполномоченных. Если бы речь шла о полном исключении представительства, это было бы в корне неправильно. Ведь, к примеру, владельцем участка может быть девяностолетняя бабушка, которая уже плохо понимает суть вопросов, принимаемых на общем собрании, да и в саду давно работают дети и внуки. У неё должно быть право послать на общее собрание представителя – родственника. Второй момент, из-за которого нельзя ликвидировать уполномоченных: низкая активность садоводов, когда речь идёт о присутствии на общих собраниях. Легко критиковать, но когда требуется принять решение об установлении размера или целевого назначения взноса – дорогу делать, освещение или что-то другое, далеко не все хотят участвовать. В новой редакции институт уполномоченных вернули, но в рамках гражданского кодекса уполномоченного называют представителем, а человека, которого он представляет, – доверителем. Раньше это были уполномоченные, и отличие их было в том, что они должны были быть членами садового товарищества. Представителем вместо себя можно назначить любое лицо,

даже не являющееся членом СНТ и вообще далёкое от садоводства. К примеру, юриста. В законе, по сути, нужно было указать: «руководствоваться гражданским кодексом», а написали просто: «собрание правомочно, если присутствует 50 и более процентов членов товарищества либо их представителей».

Что руководители садовых товариществ отмечают как положительное в новой редакции закона – это решение пресловутого спора, связанного с выходом из членов товарищества. Кто это инициирует, думает, что ни за что платить не будет, а если и будет, то процентов десять из того, что было раньше. Таких садоводов называют индивидуалами, которые не хотят платить заработную плату председателю, считают, если на собрании не были – значит, никаких решений не были и принимать и могут не платить. Это заблуждение, и закон это однозначно прояснил. Тот, кто не является членом товарищества, практически не принимает те же права и обязанности, что и остальные. Это положение приведено в соответствии с гражданским кодексом. По сути, это структура, подобная той, что работает в многоквартирных домах, жильцы которых отвечают за состояние общего имущества дома. Владель-

цы садовых участков пользуются общей инфраструктурой. Общее имущество принадлежит всем собственникам, содержать его обязаны все, вне зависимости от того, являются членами СНТ или нет. Участок купил – значит, приобрёл долю в инфраструктуре, будь добр содержи. Определись со способом управления своей долей в общем имуществе: первый – членство в СНТ, второй – заключение индивидуального договора. Размер оплаты взносов, скорее всего, будет таким же, может отличаться назначение платежей. К примеру, вместо внесения средств на асфальтирование индивидуал может оплатить замену столба возле своего участка...

Как видно из пояснений юриста, никаких революционных изменений по основным волнующим садоводов позициям практически не произошло, хотя некоторые вопросы требовали более детального подхода при реформировании законодательства. Но, как говорится, что выросло – то выросло. В конце июля закон прошёл последнюю инстанцию – подписан президентом страны. В силу он вступит в январе 2019 года, и до тех пор есть возможность досконально изучить, что же на самом деле он несёт тем, кто владеет шестью или более сотками.

© Ольга Балабанова

Точка зрения



© Дмитрий Румячёв

Не рубите под корень

В печати, в частности в «ММ», всё чаще появляется информация о предполагаемых нововведениях в садоводческих некоммерческих товариществах: это статьи «Новые правила для земледельцев» – 2 июля 2017 года и «Разграничения прав» – 22 августа 2017 года, которые дают повод к публичному обсуждению темы.

Новые правила начнут действовать с января 2019 года, чтобы садоводы «успели привыкнуть к нововведениям». У меня лично возникает сомнение: а стоит ли привыкать заранее к тому, что, на мой взгляд, будет способствовать постепенной гибели садоводства в его традиционном представлении. Ведь создавалось оно для того, чтобы у городского жителя была возможность удовлетворить свои материальные и моральные потребности труда и отдыха на приусадебном участке.

Спору нет, стремление навести порядок с помощью юридического обоснования «Особенностей

регулирования земельных, имущественных и гражданских отношений» в садовом хозяйстве заслуживает одобрения. Действительно, проблем в этой сфере накопилось достаточно.

В проекте как минимум два ключевых момента, непосредственно влияющих на судьбу классического садоводства. Первый – «Садовый земельный участок может использоваться для строительства жилого объекта жилищного строительства, пригодного для постоянного проживания и прописки». Второй: коллективная ответственность за всё, что происходит в СНТ, вплоть до банкротства – утраты части своей собственности в случае, если «не повезёт» с председателем. Казалось бы, закон в духе времени: рациональный, с коммерческой эффективностью и заботой о человеке. Однако настораживает всё тот же либеральный подход к делу – освобождение от садоводческих традиций одних людей для свободы проживания в товариществе других. О какой заботе идёт речь в садовом товариществе, если изначально в «товарищах» согласья

нет: у истинного садовода и прописанного жильца жилого дома за глухим забором разные цели, интересы, проблемы. По крайней мере, никто не запрещает вырубить сад – хозяин-барин. Тем более, он ни с кем не объединялся, не кооперировался, не состоит в партнёрстве, – эти слова упразднили из обращения в законе за ненадобностью. Фактически такая редакция юридического документа обеспечивает образование нововдела – «сад поселкового типа».

Кому это нужно? Садоводу, на мой взгляд, точно нет. Разве что только тому, кто до сих пор пенсию считает «дожитием», а садоводство – умирающей сферой деятельности. Лукавством было уравнивать в законе дачные участки с садовыми. Их можно только объединить по смыслу отдыха от городской суеты, как садово-дачные. Но по назначению они не равны: сад по определению предполагает наличие плодоносящих культур, а дача – на любителя.

С моей точки зрения, не стоит торопиться с принятием закона в данной редакции, лучше подождать ещё лет пять-десять. Тогда подход к

проблеме сформируется несколько иначе: окончательно отрезвеем от «кайфа» либеральных ценностей, перестанем стесняться полезного опыта советских времён, наконец, опять станут массово востребованы натуральные продукты питания – с гарантией качества собственного производства. Ведь всё к этому идёт: запад нам помогает своими санкциями и «вишнёвые сады» ещё пригодятся.

А пока субъективно-местные проблемы можно решать своими силами, с помощью местных и региональных властей. И ещё нужно заинтересовывать молодых людей в освоении пустующих участков, сделать садово-дачную деятельность крутым, модным и перспективным занятием.

Пока ещё есть выбор между химическим муляжом «помидора» и натуральным продуктом с грядки, есть смысл выбрать предпочтительнее между рационально-заасфальтированным использованием пригородной земли и садово-дачной отдушины на земельном участке в городских окрестностях. Закон, на мой взгляд, сырой и требует доработки. Но если все будут молчать, его примут «по просьбе трудящихся».

© Александр Дурманенко, садовод