

Шесть соток

Не так страшен закон, как его трактуют

Магнитогорские садоводы обеспокоены: чем обернётся вступивший в январе 2019 года закон о садоводстве и огородничестве



© Андрей Серебряков

Новая «дачная конституция» была принята летом 2017 года, а заработала с января 2019 года. Государство давало садоводам полтора года на подготовку. Закон называют тяжёлым для понимания. Он содержит 55 статей, почти половина которых – изменения в другие законодательные акты. К примеру, собственника дома в садовом товариществе не ставят на учёт как нуждающегося в жилье. Естественно, когда что-то не понятно, а таких моментов в законе немало, появляются разного рода слухи, часто не имеющие под собой никаких оснований. К таким, к примеру, относятся постройки: гаражи, сараи, летние кухни – заставят сносить.

Вместе с председателем магнитогорской ассоциации «Союз садоводов» Александром Головковым разбираемся в перипетиях законодательного документа.



Александр Головков

Как корабль назовёшь

До 2019 года существовало около десятка разных кооперативов, товариществ и прочих объединений. С нового года их будет только два: садоводческое некоммерческое или огородническое некоммерческое товарищество. Поэтому всем сегодняшним объединениям предстоит принять устав в новой редакции, где рекомендуется обозначить, что реорганизация проводится в связи с вступлением в силу нового закона и что товарищество является правопреемником предыдущего. Это необходимо, чтобы документы хозяйства были действительными. Тогда ни у кого не будет оснований признавать здания на его территории самостроем, а значит, требовать их сноса. Председателя, правление и комиссии будут выбирать на пять лет, а не на два года, как сейчас.

– Садоводы должны создать садовое некоммерческое товарищество собственников недвижимости, – объяснил Александр Головков. – Проект устава, разработанный юристами, на сайте союза есть давно.

Кроме того, появились четыре варианта уставов садов «Метизник», «Зелёная долина», «Металлург-2» и «Мичурина». К слову, сайт – тоже обязательство, которое прописывает новый закон. Пошли по упрощённому пути: чтобы каждому товариществу не создавать свой ресурс, выкладывая за это дополнительные средства, сделали общий сайт «Сады-Магнитогорск.рф», где каждое товарищество создаёт свою страницу. В первую очередь, принять новый устав в этом году нужно СНТ, в которых в этом году должны пройти выборы. У остальных есть время до следующего года. Уставы, выложенные на сайте, доступны к ознакомлению и обсуждению – каждый может высказать своё мнение, функция обратной связи предусмотрена.

Кому помешали дачники?

Как известно, на Урале понятия «дачники» практически не существует. В отличие от Москвы, Московской области и регионов средней полосы. Потому ликвидация дачников как класса нас вроде и не касается: закон, по сути, лоббирует интересы тех, кому нужно легализоваться, иметь возможность прописаться и жить в домах. Дачные объединения теперь автоматически причисляются к садоводческим.

В Магнитогорске круглогодично живут в садах около 1700 семей. Новый закон позволяет им прописаться в садовом доме по упрощённому варианту: достаточно, чтобы на участке был дом, оформленный как жилой. И тут важно понимать, что жилые дома – это уже посёлок, а значит, появляется необходимость обеспечить инфраструктуру и выстроить систему вывоза мусора, учёта электроэнергии. В этом сложность как для руководителей СНТ, так и для властей города. А в Магнитке элементарно не получается передать электрохозяйство сетевой компании, потому что сложно координировать столбы высоковольтки, поскольку они в большинстве своём расположены на личных участках садоводов.

В прошлом году 12 СНТ города получили с области субсидию в среднем по 200 тысяч. Новый закон позволяет муниципальной власти заложить в бюджете помощь садоводам.

Ломать, строить, оформлять?

На садовых участках можно строить капитальные строения, в том числе жилые дома, а на огородных могут быть размещены только некапитальные хозяйственные постройки. Регламент перевода садового дома в жилой появился накануне нового года. Решение принимает орган местного самоуправления муниципального образования, в границах которого расположен соответствующий дом. Собственник может представить документы для оформления в мэрию или через МФЦ.

Закон даёт право размещать на садовом участке капитальный жилой дом, летник, гаражи и хозяйственные постройки – бани, сараи, навесы, теплицы, беседки. На всё это можно оформить право собственности, но придётся платить налоги. К тому же с начала 2017 года законодательно усложнился так называемая «дачная амнистия» – упрощённый порядок оформления объектов недвижимости на шести сотках. Теперь для регистрации объекта нужен технический план, а его стоимость кусается. Плюс госпошлина. При этом разрешено не регистрировать сооружения площадью до 50 квадратных метров. Ну не у каждого же дворец на участке? Так зачем лишние телодвижения, если есть понятие единого участка?

Ещё одна страшилка: якобы теперь придётся проводить экспертизу и лицензировать все скважины и колодцы товариществ. На самом деле, по закону «О недрах», лицензия не требуется, если добыча воды из скважины составляет до 100 кубических метров в сутки. Обычное садовое товарищество больше воды и не использует. Тем более не надо лицензировать скважины и колодцы, расположенные на личных участках. Опять же из тех соображений, что, если земельный участок находится в собственности, значит, всё, что на нём расположено, – тоже ваше. И вы вправе с ним делать всё, что захотите.

Наличка вне закона

Чтобы платежи стали прозрачными и понятными, а у садоводов не было повода подозревать руководство СНТ в нечистоплотности, закон регламентирует изменение способа приёма средств. Так, необходимо выбрать банк для расчётов с физическими лицами, поскольку день-

ги должны аккумулироваться на определённом счёте. Под расчётами подразумеваются все взносы и платежи, которые должны заплатить собственники земельных участков. По сути, закон запрещает принимать наличные. Но пока идёт переходный период, заключаются договоры на обслуживание с банками, это допускают. В ближайшее время такая практика будет прекращена. В принципе, объяснил Александр Головков, и раньше, принимая в кассе наличные деньги, их отправляли на счёт СНТ. Но теперь для тех, кто по-прежнему желает нести деньги не в банк, а в кассу правления, будет установлен терминал для расчёта карточками. Кроме того, переход на электронный оборот документов, необходимость разносить данные по лицевым счетам, потребовал повышения квалификации кассиров, для чего они прошли специальные обучающие курсы. Нужно выстроить систему так, чтобы деньги не просто пришли на счёт СНТ, а было понятно, за какой участок, срок идёт оплата.

– В основном садоводческие товарищества города заключили договор с ПАО «Челиндбанк», – рассказала главный бухгалтер ассоциации садоводов Магнитогорска и СНТ «Строитель-1» Дания Фасхутдинова. – Планируем, что и с другими банками будет договор. Как и за коммунальные услуги, садовод сможет платить через Интернет, в кассе или банкомате. Кроме того, заплатить можно будет через систему «Город». Некоторые сады, как «Мичурина», «Дружба», имеют опыт приёма платежей через этот сервис. Садоводы получат извещение о возможных способах оплаты, и каждый выберет для себя приемлемый.

Что повлияет на увеличение взносов

Хотим мы того или нет, но без руководства, правления, штатных специалистов ни одно садовое товарищество существовать не может. На содержание управленческого аппарата приходится немалая часть собираемых средств.

С января 2019 года по Налоговому кодексу СНТ утрачивают право на применение пониженных тарифов на страховые взносы. Без этой льготы размер страховых взносов в Пенсионный фонд увеличивается с 20 до 22 процентов, в соцстрах было 20, стало 5,1 процента. Таким образом, с фонда заработной платы

взносы вырастают в среднем на десять процентов. Увеличился и МРОТ, что требует увеличения заработной платы обслуживающих товарищество специалистов.

Кроме того, не все СНТ смогли в прошлом году поднять взносы из-за увеличения трат по статье «вывоз мусора». Но это неизбежно, поскольку, как проблему не отодвигай, решать всё равно придётся. В этом вопросе тоже немало нестыковок. В частности, многие садоводы считают, что, если летом они живут в саду, то платить за вывоз мусора по месту жительства, в многоквартирном доме, не должны. И это справедливо. Тогда обособно можно начислять взносы за вывоз мусора в садовые платёжки. Разговор со специалистами центра коммунального сервиса на эту тему идёт, но пока договорённости не достигнуты.

Не хотите быть членом СНТ, закон заставит

Индивидуалы с вступлением в силу нового закона лишаются всех преимуществ. Раньше платёж за пользование объектами инфраструктуры для них не мог быть больше, чем для члена товарищества. Но теперь, кроме как за пользование водой, светом, газом, охрану и вывоз мусора, им придётся раскошелиться на зарплату председателю и членам правления. Платежи будут одинаковыми для всех. Как и права: индивидуалы смогут участвовать в общих собраниях членов садоводческих объединений и голосовать по всем вопросам, связанным с периодичностью и величиной взносов. Исключение одно: они, как и прежде, не смогут участвовать в выборе правления. Мало того, индивидуал попадает под налогообложение шесть процентов.

Кстати, новый закон позволяет вести садоводство как без личного участия в товариществе, так и вообще без создания СНТ. Некоторые садоводы уже подумывают, чтобы пойти по такому пути и ликвидировать СНТ. Не стоит этого делать. Можно создать опасную ситуацию своими же руками. Даже если участки и дома будут зарегистрированы, без юридического лица их могут признать самостроем. Только коллективно можно защитить свои права на землю и строения.

Ольга Балабанов