

Номинация: Авторская колонка

Название СМИ: РБК-Недвижимость

Автор: Владимир Яхонтов, управляющий партнер компании «Миэль-Загородная недвижимость»

Название статьи: Дачи больше нет: новый закон изменит жизнь владельцев загородного жилья

Ссылка на материал: <https://realty.rbc.ru/news/59a543399a7947b0140848a5>

Комментарий редакции: эта колонка собрала более 600 тыс. просмотров

Президент России Владимир Путин 29 июля 2017 года подписал новый закон, который в скором времени начнет влиять на деятельность владельцев садовых, огородных и дачных участков. О том, как изменится жизнь владельцев различных типов загородной недвижимости и земель после вступления закона в силу, рассуждает эксперт «Миэль-Загородная недвижимость» Владимир Яхонтов.

Навести порядок

Новый закон призван систематизировать отношения участников различных самоорганизующихся сообществ — дачных, садово-огородных и огородных товариществ. Откуда в принципе взялись такие объединения? Дело в том, что загородные земли, на которых ныне располагаются различные кооперативы, ранее имели статус сельскохозяйственных земель и не подходили для индивидуального жилищного строительства. Когда в 1992 году было введено право собственности, а в 1993-м разрешены сделки с землей, возник, в свою очередь, вопрос о статусе земли. У земельного участка появилась такая характеристика, как назначение: для индивидуального жилищного строительства, садовый, огородный или дачный. Но были также и категории земель, которые никто не отменял: земли населенных пунктов, земли сельского хозяйства, земли транспорта и т. д.

Таким образом, не было четкого понимания того, что именно может размещаться на земле определенной категории и с каким назначением, и часто возникали противоречия. Например, на землях промышленности целевым назначением могло быть жилищное строительство или же размещались земли сельхозназначения. Таких случаев было довольно много, и долгое время этот вопрос несоответствия никем не решался.

Популярные дачные и садоводческие кооперативы, существование которых новым законом упраздняется, в 99% случаев располагались на землях сельхозназначения. В советское время действовал ряд ограничений по строительству на определенных типах участков: например, на садовом участке запрещалось возводить дом площадью более 50 кв. м. В 1990-е годы, когда в законодательстве было еще достаточно слабых мест, многие получали такие участки в собственность и возводили на них те строения, которые считали нужными. Когда нормы размылись, началась хаотичная стадия развития рынка, появилась и коррупционная составляющая. К примеру, не так давно были снесены многоквартирные дома, возведенные на участках индивидуального жилищного строительства: такое случалось, когда регистрационная палата не имела четкого понимания о том, что можно регистрировать на участке жилищного строительства в деревне, а что нельзя. Новый закон регулирует и такие моменты в том числе.

Такое понятие, как дача, новым законом ликвидируется. По сути, дачные кооперативы по своей структуре дублировались с садовыми товариществами. Если с огородническими товариществами все было понятно, то с дачными и садовыми нередко возникала путаница. Огороды — это небольшой процент территорий, который выделялся для выращивания растений, а не для постоянного проживания. Как правило, под эти нужды определялись участки вдоль дорог, рек, на заливных лугах и даже под ЛЭП — в местах, где нельзя возводить капитальные строения в принципе.

Однако люди, видя и понимая, что земля находится в их собственности, начинали интерпретировать свои возможности по-своему. Отсюда — капитальные строения на огородных участках, а дальше — дворцы в садовых товариществах. К сожалению, такие случаи отражают низкий уровень нашей правовой культуры. Законодательство позволяло в подобных ситуациях дома

сносить, но так как отсутствие четких нормативов тянулось десятилетиями, возникла потребность упорядочить состояние кооперативов, привести их в соответствие с реальностью.

Дачи больше нет

Законодатели двигались к порядку постепенно. Сначала вопрос о статусе земель решался следующим образом: если на участке возведен жилой дом, то земля предназначена для индивидуального жилищного строительства. Но и здесь возникли нюансы. Основная проблема заключалась не в огородных (там все-таки возможностей для вольных интерпретаций нормативов не так много), а в садовых и дачных товариществах. Почему в итоге было решено ликвидировать дачные кооперативы и само понятие дачи в законодательстве? Потому что все эти дачные места в 95% случаев превратились в населенные пункты. Например, подмосковная Малаховка — это бывший дачный кооператив, и он уже имеет статус населенного пункта.

Но встречаются и более сложные случаи, когда разросшийся дачный кооператив не признавался жильем. Например, в Подмосковье на окраине Немчиновки, имеющей статус населенного пункта, расположен большой садоводческий кооператив. Он находится в 2 км от МКАД и, конечно же, никаких дач в нем уже давно нет, а возвышаются коттеджи люкс и бизнес-класса. Для того чтобы признать кооператив частью Немчиновки, необходимо собрать огромное количество собственников и подать заявку в местные органы управления. Однако если речь идет о жилье, городские власти обязаны обеспечить соответствующей инфраструктурой: дорогами, опорным пунктом полиции, поликлиниками, детскими садами и школами.

В новых коттеджных поселках все эти затраты и обязанности ложатся на девелопера, задачу же по старым населенным пунктам делегировать никому нельзя. Поэтому власти, чтобы не брать на себя ответственность, сознательно затягивали и затрудняли решение о признании таких кооперативов объектами для постоянного проживания. С упразднением дач и появлением возможности для прописки во многих загородных домах отказывать жителям в признании их кооператива местом для постоянного проживания будет

сложнее. Но из каких бюджетных средств обеспечить эту самую необходимую инфраструктуру — неясно.

Таким образом, жители домов на участках под индивидуальное жилищное строительство, помимо обязанностей, налогового бремени и прописки, должны получить еще и права на пользование собственной расширенной инфраструктурой, а власти, в свою очередь, выделить определенный бюджет для ее создания. Ведь садовые товарищества различаются размерами: это могут быть как небольшие кооперативы на 300 участков, так и практически населенные пункты на тысячи домов. Для таких случаев требуется создание маршрутов общественного транспорта, новых дорог, нормального освещения — и теперь жители садовых товариществ будут вправе требовать этого от местной власти.

Деньги и самоорганизация

Не секрет, что в любых кооперативах одной из основных проблем является организация работы правления и соблюдение механизма принятия решений. Что такое садовое некоммерческое товарищество (СНТ)? Это огороженная территория со своими сетями, дорогами, частными земельными участками и общественной территорией, принадлежащей товариществу. Жители СНТ платят взносы на его содержание, на собраниях сообща решают организационные вопросы, по мере возможностей вносят свою лепту в комфортную жизнь на территории товарищества — проводят субботники и т. д. Но это в идеале. На самом же деле, к сожалению, ношу тянут на себе только добросовестные плательщики — 60–70% жителей кооперативов, а 30–40% собственников обычно взносы не платят и в общественной жизни никак не участвуют.

Новый закон, казалось бы, пытается облегчить жизнь сознательным плательщикам. Теперь не платящий взносы в течение двух месяцев собственник исключается из кооператива, лишается права участвовать в общих собраниях, но обязан подчиняться решениям большинства, поскольку остается собственником своего дома и участка и пользователем общественных территорий. От чего на самом деле поможет избавиться новая

норма — от «мертвых душ». Ранее членство в кооперативе прекращалось только по заявлению и по заявлению же нового собственника могло начинаться. Таким образом, имея право продать имущество без согласия других членов кооператива или товарищества, собственник его реализовывал, никого не уведомляя, но оставался членом кооператива на бумаге. Значит, его голос обязан был учитываться в общих решениях. Теперь его членство прекратится автоматически — после неуплаты взносов.

Однако от проблемы системных неплательщиков новые нормы не избавляют. Неплательщик лишается права принятия решений, но не лишается обязательств по общим взносам, размер и назначение которых теперь будут определяться без его участия и согласия. Это не вызовет у него желания исправиться — напротив, у него появится еще больше возможностей игнорировать мнение большинства и не оплачивать охрану, уборку, ремонт дорожного покрытия, мотивируя это отсутствием надобности для себя. Проигнорирует он и целевые взносы — к примеру, на починку вышедших из строя коммуникаций. Несогласные могут обратиться в суд, но станет ли товарищество, чей бюджет формируется исключительно взносами участников, тратить и без того небольшие средства на судебные тяжбы? Вероятнее всего, нет. Выходит, вместо решения вопроса может возникнуть только никому не нужная конфронтация.

Также в новом законе четко определено, что членами товарищества могут являться исключительно физические лица. Это актуально для новых СНТ, где, к примеру, застройщик постепенно продает дома и участки, и если он как юридическое лицо еще владеет более 50% домов, может принимать любые решения, касающиеся общих территорий и имущества, ни с кем не советуясь. От такой ситуации новый закон защитит частных собственников.

Но в случае с организацией деятельности товарищества по-прежнему не решается и не закрепляется вопрос об управлении и проведении собраний. По сути, для управления должны применяться все те же устаревшие схемы. Так, чтобы провести собрание собственников, правление обязано за месяц уведомить их заказным письмом с уведомлением или переданным лично в руки. Как оповестить собственников 300 домов и будет ли этим заниматься председатель на добровольной основе? Чей бюджет оплатит рассылку писем?

Очень важный момент — жалование членов правления и председателя. Этот вопрос вновь остается за СНТ: в каждом товариществе его члены сами должны решать, станут они выплачивать зарплату своему председателю или он должен работать на добровольных началах. Самостоятельно будет определяться и размер платы. Хотя в текущих условиях разумнее предложить людям достойную мотивацию к честному ведению хозяйственной деятельности в товариществе и установить определенную норму оплаты труда членов правления и руководства, определив ее в рамках, к примеру, процента от взносов.

Также сохраняется сложновыполнимая норма, закрепляющая необходимость принятия всех решений на собраниях, где присутствует не менее половины членов товарищества. Если на ежегодные собрания обеспечить 50%-ную явку более-менее реально, то решить вопросы в экстренных случаях практически невозможно — по закону СНТ не обязаны создавать резервный фонд средств для срочной ликвидации проблем, а за короткий срок собрать 150 собственников из 300 домов нереально. Предполагаю, что такую норму продолжают обходить: костяк товарищества будет оплачивать ремонт из своих средств и только потом собирать их с собственников участков. Вопрос лишь в том, соберет ли, а иначе участникам поможет только суд, который вновь повлечет трату времени и денег. Гораздо разумнее было бы обязать товарищества формировать резервный фонд средств по примеру фонда капитального ремонта, максимально прозрачный и подотчетный для всех участников.

По сути, ввиду недоработки многих важных моментов, связанных с функционированием и структурой садовых товариществ, многие нормы закона об СНТ продолжают обходиться его членами с помощью различных лазеек и ухищрений: признаемся честно, никто и сейчас не замораживает работу товарищества и принятие решений, не собрав 50% собственников и не получив, к примеру, 30% взносов. Государство вновь предлагает жителям решать все вопросы жизнедеятельности хозяйства самостоятельно, давая лишь рамочные установки и условия и предлагая решать все спорные ситуации в суде. Насколько эффективными окажутся новые меры для работы

СНТ и как их будут трактовать в каждом конкретном товариществе — пока что большой вопрос.