

«Платить будут все» - о новом законе для дачников

С 1 января 2019 года вступает в силу новый закон, который регулирует деятельность садовых и огороднических товариществ. Он принят в интересах дачников и решает многие наболевшие вопросы, например, о финансовом участии не членов товарищества. Все участки теперь делятся на садовые и огороднические, и строить на них многоквартирные дома или автомойки больше не получится. О том, как проводить заочное голосование, экономить на мусоре, регистрировать строения и какие СНТ в первую очередь имеют право на дорогу от муниципалитета. Как оформить градостроительный план земельного участка: ограничения, документы и причины отказа

С 1 января 2019 года вступает в силу новый федеральный закон о ведении гражданами садоводства и огородничества. Как он изменит жизнь дачников, какие наболевшие проблемы решатся?

- Работа над нынешней редакцией закона началась в 2015 году, и он был принят в интересах дачников. Союз дачников Подмосковья принимал активное участие в работе над законопроектом, рассмотрел более тысячи предложений от общественных организаций и активных председателей СНТ. Результаты этой работы были учтены Московской областной Думой. Московская область стала единственным субъектом федерации, который направил поправки в законопроект о садоводах. Большинство поправок были учтены и вошли в текст Закона № 217-ФЗ.

С 1 января 2019 года значительно упрощается процедура прописки на даче. Для этого ее владелец должен иметь зарегистрированное капитальное строение. Раньше на садовых участках прописаться можно было только через суд.

Порядок регистрации капитальных строений стал единым и для ИЖС, и для СНТ. На участках для ИЖС с 1 января 2019 г. отменено получение разрешения на строительство, вместо него появилась обязанность до начала строительства направить в местную администрацию уведомление о строительстве или

реконструкции жилого или садового дома. Эта норма распространяется также на дачников и садоводов, которым раньше вообще не требовалось получать никаких согласований для строительства.

В течение 7 дней после отправки уведомления нужно подождать ответа от муниципалитета о соответствии постройки градостроительным нормам. И далее у дачника есть 10 лет, чтобы построить дом. После приемки строение автоматически ставится на учет. При этом некапитальные постройки регистрировать необязательно.

Второй наболевший вопрос, который разрешил новый закон, это взаимоотношения с индивидуалами в СНТ. Теперь они смогут участвовать в решении общих вопросов, а главное – будут платить членские взносы за пользование дорогами и другими общими территориями в силу закона. К ним может применяться порядок безакцептного списания долгов. Таким образом, платить за инфраструктуру станут все владельцы участков в границах СНТ, независимо от членства. Будет действовать норма, аналогичная квартплате в многоквартирных домах, так как взносы – это такие же коммунальные платежи, которые обязаны платить все.

Также будет положен конец бесконтрольному разделу земли общего пользования – это дороги, выходы к водоемам, места для выгула собак, детские площадки и т.п. Не секрет, что некоторые дачники самовольно за счет таких территорий пытались увеличить свои участки, а председатели СНТ – и вовсе продать их. Теперь земли общего пользования стали неприкосновенными – их границы поменять невозможно, в том числе путем обращения взыскания со стороны судебных приставов. С нового года эти территории можно только благоустраивать.

Также не разрешается менять вид использования на отдельных участках СНТ в рамках общей определенной территории, пока существует юрлицо. То есть теперь построить магазин, многоэтажку или собачий питомник на земле сельхозназначения нельзя, как это делали раньше по решению суда. Это дополнительная и очень серьезная гарантия защиты СНТ от застройщиков. Кроме того, положен конец ситуации, когда на территории одного товарищества образовывались новые юридические лица. Теперь законом будет реализован

принцип: одна территория – одно товарищество, а СНТ, образованные «без земли» на территории уже созданного ранее товарищества, подлежат ликвидации.

Следующая новелла – все членские взносы будут уплачиваться безналичным путем на расчетный счет СНТ. Таким образом, все будет прозрачно и открыто, и каждый сможет увидеть, на что пошли деньги. Кстати, именно безналичные платежи вызвали самое большое количество возражений у председателей СНТ. По этой причине вступление в силу нового закона было перенесено более чем на год, до 2019 года. Дачникам дали время на то, чтобы они открыли счета и научились применять новый механизм платежей.

Предоставление земельного участка в Подмоскowie через торги в собственность или аренду

- В новом законе нет понятия «дачное некоммерческое товарищество». Есть только формы СНТ и ОНТ. Нынешним ДНП, ДНК и ДНТ придется срочно переписывать уставы?

- Вносить изменения в уставы в срочном порядке не требуется: по инициативе Союза дачников Подмоскowie сроки по внесению изменений в устав СНТ, которые раньше были определены до 2024 года, сейчас отменены. Это будет актуально не раньше середины 2019 года. По итогам первых месяцев работы по новому закону в 2019 году мы еще вернемся к теме подготовки новой редакции устава. Важно отметить и прямую норму Закона 217-ФЗ, согласно которой внесение изменений в устав садоводческого товарищества не является изменением его организационно-правовой формы в связи с реорганизацией – когда придет время принимать устав в новой редакции, нужно будет просто изменить наименование. Например, новым названием дачного некоммерческого партнерства «Ранняя весна» будет СНТСН «Ранняя весна» (полное наименование – садоводческое некоммерческое товарищество собственников недвижимости «Ранняя весна»). Следует отметить, что наименование вообще может быть изменено, например, на «Светлые горы». В новом уставе также нужно будет указать территорию и старое наименование товарищества. Перед тем как менять устав, обязательно нужно решить все спорные вопросы и определить размеры участков земли общего пользования.

Владельцы участков, которые совершили самозахват таких земель в расчете на дачную амнистию, должны помнить – она на эти случаи не распространяется.

Кроме того, не нужно вносить в устав новых учредителей. Норма о семи учредителях касается только тех СНТ, которые образуются после 1 января 2019 года.

Как в Подмосковье изменить вид разрешенного использования земельного участка

- Расскажите о новой форме голосования, как это правильно организовать?

- Поскольку упразднен институт уполномоченных, товариществам с большим количеством участков для обеспечения кворума и сохранения возможности собирать только старших по улицам нужно будет заменить уполномоченных представителями по доверенности. Но здесь есть тонкость – после 1 января доверенности на право голосования придется заверять у нотариуса. На доверенности, выданные до 1 января 2019 года в простой письменной форме, ограничения не распространяются: они действуют до истечения указанного в них срока.

Кроме того, законом разрешена очно-заочная форма голосования. Если, например, на собрании не собрался кворум, оно принимает решение о проведении очно-заочного голосования. Всем членам СНТ выдаются на руки или высылаются на электронную почту утвержденные бланки, где нужно только проставить галочки напротив пунктов повестки дня. Это очень удобно и дает максимальную гарантию защиты интересов товарищества в суде при попытках оспорить решения общего собрания.

Благоустройство СНТ в Подмосковье. Инфографика

- Весной Вы говорили, что Союз дачников разработал паспорта СНТ в Подмосковье, где указаны все реквизиты, фамилия председателя, количество землевладельцев-налогоплательщиков и неплательщиков и т.д. Они были разосланы председателям СНТ в пилотном режиме. Для чего это делается и как эта информация будет использоваться?

Для этого дважды в год мы проводим форумы дачников, где обсуждаем все наиболее важные вопросы и лучшие практики применения принятых ранее обязательных и добровольных правил. Московская область стала первым регионом России, который это системно практикует. По предложению наших председателей и активных садоводов мы разработали Хартию дачников Подмосковья, которая стала стандартом для всех СНТ. Документ был единогласно принят на весеннем форуме дачников и садоводов Подмосковья 6 апреля 2016 года. Он содержит как обязательные нормы, так и рекомендации, которые по решению общего собрания могут стать также обязательными для конкретного товарищества. Хартия ежегодно дополняется лучшими предложениями, которые вносятся дачниками.

. В ней описаны разные аспекты жизнедеятельности СНТ – вывоз мусора, пользование общей землей, уплата налогов и т.д. Работа над ней началась в 2015 году, чтобы привлечь внимание к проблемам СНТ как со стороны председателей, так и каждого дачника.

Следующим нашим шагом стала разработка паспорта СНТ, что тоже является инновационным решением Московской области. Кроме информации о количестве собственников и льготников он содержит пункт «проблемы СНТ». Мы разослали паспорта председателям СНТ. Заполняется паспорт добровольно. Вся информация будет введена в реестр СНТ для того, чтобы добросовестные дачники и садоводы могли претендовать на решение своих проблем с помощью бюджетных средств. Это означает, что те садовые товарищества, которые соблюдают Хартию дачников, могут рассчитывать на поддержку государства в решении инфраструктурных вопросов, в первую очередь в строительстве дорог, подведении воды и электричества.

Одним из основных критериев определения «добропорядочности» является количество зарегистрированных домов от фактически построенных. Если в СНТ 200 землевладельцев, построено 150 домов, а зарегистрировано при этом 15, это значит, что муниципалитет недополучает налоги и не имеет реальных возможностей в оказании помощи таким СНТ.

Как узнать о задолженности по арендной плате за муниципальные участки земли в Подмосковье

- Что происходит с незарегистрированными строениями дачников?

Придется ли платить штрафы или сносить постройки?

- В Подмосковье есть реестр незаконных строений на территории СНТ, куда вносятся такие постройки по данным аэрофотосъемки. Этот реестр доступен на сайте регионального Министерства имущественных отношений. Каждый владелец участка может ввести его кадастровый номер и проверить, внесен ли он в этот реестр. При получении письма от администрации муниципального образования или ИФНС с рекомендацией о регистрации строения у собственника до 1 марта 2019 года есть два пути. Если данные реестра ошибочны, можно письмо проигнорировать или написать обращение в Минимущества с уточнением, что вместо дома был зафиксирован обычный навес или беседка. К этому письму рекомендуется приложить фото. Объект, внесенный в реестр по ошибке, будет из него исключен. Если данные верны и собственник решит строение зарегистрировать, но в Росреестре нет сведений о границах земельного участка, сначала придется решить земельный вопрос. Регистрировать или нет строение в СНТ – пока еще право владельца. Но с 1 марта 2019 года все незарегистрированные постройки подпадают под статью 222 ГК РФ и будут считаться самостроем. Если стройка не завершена, ее придется либо зарегистрировать как объект незавершенного капитального строительства либо направить уведомление о строительстве нового объекта в муниципалитет. Важно напомнить, что льготные категории граждан, включая пенсионеров, освобождены от налога на участок площадью в 6 соток, одну квартиру и один садовый дом независимо от площади объекта, а также одну хозпостройку и один гараж площадью до 50 квадратных метров. Для остальных действует вычет: 50 квадратных метров в доме налогом не облагаются.

Средний размер налога на земельный участок площадью 10 соток и строение площадью 150 квадратных метров в Московской области – до 5 тысяч рублей. Налоги за предыдущий год уплачиваются ежегодно, до 1 декабря.

Собственники земельных участков в населенных пунктах с видом разрешенного использования для ИЖС, которые в течение 10 лет с даты регистрации права собственности на землю, не построили или не оформили дом, с 2018 года будут платить двойной земельный налог – до регистрации строения на своем участке.

При этом нужно учитывать, что подключить магистральный газ или канализацию к незарегистрированному строению невозможно. Закон защищает права только собственника зарегистрированной недвижимости – в противном случае владелец считает свою постройку временной, которую можно разобрать. После того как все строения будут зарегистрированы и муниципалитеты начнут получать средства от налогов, они смогут ввести дополнительные льготы, например, полностью освободить от уплаты земельного налога многодетных или другие категории.

С учетом поправок в Градостроительный кодекс не получится зарегистрировать строения при нарушении градостроительных норм: если дом имеет 2 квартиры, высоту более 3 этажей или 20 метров, построен ближе 3 метров от границы соседнего участка – это автоматически самовольная постройка, которую для регистрации права собственности нужно сначала привести в соответствие с нормативами, а склады и гостиницы собственникам земельных участков в СНТ или для ИЖС придется сносить за свой счет.

Как добиться пересмотра кадастровой стоимости объектов недвижимости в
Подмосковье

- Что является признаком капитальной постройки?

- Капитальность определяет сам собственник. Основной критерий – невозможность разобрать или перенести постройку целиком без нарушения конструкции и нанесения существенного материального ущерба владельцу. То есть дом на бетонном фундаменте – это всегда капитальное строение, но это не значит, что свайный фундамент является обязательным признаком некапитальной постройки. Капитальность строения в первую очередь определяется наличием коммуникаций и стоимостью. Например, беседка площадью в 70 «квадратов», к которой подведены вода, электричество, газ, с двойным остеклением, погребом и кирпичным очагом, относится к капитальным постройкам.

- Правительство Москвы и Подмосковья приняли совместное решение о выделении денег на строительство дорог для дачников. Вы говорили, что к 15 октября к СНТ будут построены дороги за счет бюджетных средств. Завершены ли эти работы в срок?

- Нужно понимать, что дорога, которую может обслуживать муниципалитет, – не просто асфальтовое полотно, в первую очередь это оформленный земельный участок. Сначала участки под дороги нужно поставить на кадастровый учет, подготовить проект реконструкции или строительства. После этого можно будет уложить асфальт, а в дальнейшем – их ремонтировать и обслуживать за счет бюджета.

В Подмосковье 12 тысяч СНТ и более 3 тысяч бесхозных дорог. В 2018 году построено и отремонтировано почти 100 дорог к подмосковным СНТ. Новыми дорогами обеспечены 85 тысяч дачных и садовых участков. Это стало возможным благодаря поддержке губернатора, а также первого вице-губернатора Ильдара Габдрахманова и зампреда правительства Московской области Игоря Трескова.

Перечень ремонта и строительства дорог в 2019 году мы определим вместе с главами муниципалитетов до конца года. Позиция областного правительства – обеспечить дорогами и деревни, и садоводческие товарищества, чтобы до ворот каждого поселка была качественными дорога, оформленная в муниципальную собственность. Уверен, что с этой задачей мы сможем справиться в ближайшие несколько лет при поддержке губернатора А.Ю. Воробьева, администраций поселений, а также наших жителей, которые добросовестно относятся к оформлению своей недвижимости и тем самым вносят посильный вклад в наполнение бюджетов муниципальных образований.

Как присвоить адрес участку или объекту недвижимости в Подмосковье

- За счет каких источников будут решаться дорожные проблемы добросовестных СНТ?

- Их четыре: кроме бюджетов области и Москвы, это муниципальные бюджеты и взносы членов СНТ. Сейчас менее половины подмосковных СНТ имеют оформленные дороги. В этом году при принятии решения о строительстве дорог основным критерием являлось количество участков в товариществе. Например, в Дмитровском городском округе (возле поселка Орудьево) 6 километров новой дороги обеспечили сразу 72 СНТ, в которых расположено 2,5 тысячи участков.

Однако все же решающее значение в этом вопросе имеет мнение местной администрации, которая получает налоги: если крупное СНТ является должником, то на помощь бюджета в развитии инфраструктуры оно рассчитывать не сможет. Сумма земельного налога и налога на строения для дачного или садового участка в 6-12 соток размером в 5 тысяч рублей в год вполне посильна для работающего человека. Освобожденные от его уплаты пенсионеры при этих расчетах приниматься во внимание не будут. Зато будет учитываться наличие договора на вывоз мусора и, конечно, реальная возможность формирования участка под дорогу.

- Как быть владельцам построек на огородах? Можно ли перерегистрировать садовый домик как капитальный объект, если, например, садовод захочет там прописаться?

- В законе есть два вида участков – для садоводства и огородничества. Предельные размеры садового или дачного участка определяются Правилами землепользования и застройки муниципального образования и, как правило, не превышают 25 соток. Это ограничение введено, чтобы в СНТ не появлялись многоквартирные дома, таунхаусы и замки в стиле девяностых. При этом не запрещено иметь участок большей площади, объединив два соседних. Однако постройки на участке любой площади не должны занимать более 40% земли, а в отдельных муниципальных образованиях этот порог снижен Правилами землепользования и застройки до 30%. Новый уведомительный характер о начале застройки касается только строений площадью не более 500 квадратных метров. Все, что свыше, проходит полноценную градостроительную экспертизу.

Что касается земель для огородничества, то на них и раньше нельзя было возводить капитальные строения. Чтобы легализовать капитальную постройку на огородах, требуется изменить вид разрешенного использования земли. В Московской области такое решение утверждается межведомственной комиссией. В случае положительного решения плата в бюджет Московской области составит до 10% от кадастровой стоимости участка. Тех, кто уже успел зарегистрировать капстроение на огороде в судебном порядке, ограничения нового закона не затронут.

Владельцев незаконных построек на огородах ждут санкции. Налоговая инспекция вправе увеличить ставку земельного налога для владельца незарегистрированного строения в пять раз – с 0,3% до 1,5% в связи с нецелевым использованием земельного участка. Кроме того, муниципальное образование проведет проверку на участке огородника и выдаст предписание о приведении постройки в соответствие с градостроительными нормами. Если это невозможно, постройку вправе снести, причем за счет собственника. Столь жесткие меры направлены на защиту здоровья и жизни людей. В свое время участки под огороды предоставлялись во временное пользование там, где жить небезопасно, – рядом с ЛЭП, газопроводами, железными дорогами и т.п., а хозяева впоследствии оформляли их в собственность. Огороды должны были обеспечить людей собственной сельхозпродукцией, а не домами для проживания. Таких огородных товариществ в Московской области немного – менее 1% (в России в среднем – 7%). Если площадь участка менее 6 соток и его невозможно перевести в другой вид разрешенного использования – под садоводство, он останется огородом.

«Лесная амнистия» в Подмоскowie: как изменить статус земли

- Может ли садовод или огородник лишиться собственности на землю?

- Да, но только за неиспользование ее по целевому назначению или за самовольные постройки. По решению органа местного самоуправления у собственника могут изъять неиспользуемые в течение трех лет участки или используемые с нарушениями градостроительных норм. На землях под ИЖС и в СНТ к таким относятся многоквартирные дома, автомойки, автосервисы, магазины. Согласно Земельному кодексу, изъятые участки могут быть выставлены на публичные торги по их рыночной стоимости. Но если стоимость сноса незаконных построек превышает стоимость самого участка, его начальная цена будет равна одному рублю.

- Какая категория дачников чаще всего не ставит постройки на учет и не платит налоги? Как избавиться от зарегистрированных построек, которые планируется снести?

- Не торопятся это делать люди среднего и молодого возраста. Пенсионеры, которые освобождены от налога на шесть соток, один дом и одну хозпостройку, все давно зарегистрировали, включая даже бани и туалеты. Однако потом их наследники платят за старые строения госпошлины при оформлении в собственность. Поэтому многие хотят снять с учета ветхие постройки, которые планируют сносить или уже снесли. До 1 марта это можно сделать, вызвав специалиста из БТИ или кадастрового инженера, после чего постройку снимут с учета на основании акта обследования. Для тех, кто хочет их модернизировать, в новом законе прописан уведомительный порядок реконструкции. Уведомление можно направить заказным письмом, либо через МФЦ или портал госуслуг. Формы уведомлений утверждены приказом Минстроя России от 19.09.2018 № 591 «Об утверждении форм уведомлений, необходимых для строительства или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома».

Как законсервировать дачу на зиму: подготовка дома, участка и защита от воров

- Как проверить кадастровую стоимость своего участка?

- Предыдущая кадастровая оценка земельных участков проводилась в 2014 году. Было много ошибок в части завышения кадастровой стоимости. В течение последних 4 лет стоимость большинства земельных участков для индивидуального жилищного строительства и в СНТ снизилась. В этом году в ближних районах Подмосковья – на 10%, в дальних – на 30–40%. Поэтому и налог снизится со следующего года.

Кроме того, в 2018 году в Подмосковье была впервые проведена кадастровая оценка всех земельных участков госпредприятием – Центром кадастровой оценки Московской области. Теперь у дачников появилась возможность проверить проект кадастровой стоимости своих владений на следующий год.

Как прописаться на даче в Московской области

- Еще одна проблема, с которой сталкиваются все СНТ, – сбор и вывоз мусора. С нового года в Подмосковье переходят на отдельный сбор мусора, что от этого выиграют дачники?

- В 2013 году из СНТ централизованно вывозилось только 20% мусора. Основная его часть оказывалась в полях, лесах, на обочинах. Сегодня ситуация кардинально изменилась: уже 97% СНТ заключили договоры на вывоз мусора. Чтобы эти договоры не остались на бумаге, Госадмтехнадзор и административные комиссии контролируют реальный объем вывоза мусора.

Раздельный сбор мусора для дачников – это в первую очередь правильно выстроенная логистика. Известно, что СНТ платят за объем вывозимого мусора – до 1 тысячи рублей за кубометр. Немалую часть объема занимают пустые пластиковые бутылки – в одном из СНТ Дмитровского района провели эксперимент, решив этот пластик утилизировать правильно. Правление договорилось с заводом по переработке пластмассы, который бесплатно поставил отдельный контейнер. На общем собрании приняли решение, что дополнительный членский взнос за несортировку пластика составит 500 рублей. Пришлось даже поставить видеокамеру: тем, кто продолжал сваливать пластик в общую кучу, мусор возвращался на участок для сортировки, а если это не помогало – начислялся взнос 500 рублей за вывоз мусора. По итогам сезона подсчитали, что затраты на вывоз мусора снизились на 20%. На следующий год поставили небольшой ящик для сбора алюминиевых банок – в результате сэкономили еще 7% от общего объема и заработали 5 тысяч рублей на металлоломе. Эти «внебюджетные» деньги потратили на изготовление нового информационного стенда. Выгода оказалась очевидной.

- Вы рассказывали о работе над регламентом обращения с животными в СНТ. В какой стадии его разработка?

- Союз дачников уже подготовил проект Правил содержания животных в СНТ. Его требования будут внесены в Хартию дачников Подмосковья как дополнение к действующему законодательству после очередного форума для дачников, который пройдет в ноябре этого года. Будем предлагать наши поправки и работать над тем, чтобы они были внесены в отдельный нормативный документ Московской области.