

Жизнь СНТ изменится: власть решила поправить закон "О садоводах"

Руководство садовых товариществ собрались наделить беспрецедентными полномочиями

Прошло всего два года, как вступил в силу новый закон «О садоводах и огородниках», а правительство предлагает вновь его усовершенствовать. До 26 февраля любой желающий сможет ознакомиться с текстом поправок в ФЗ-217 и оставить свои замечания на сайте Росреестра. Каков характер этих поправок, сделают ли они жизнь в СНТ проще и комфортнее или же, напротив, добавят проблем садоводам?

— **Информация о том, что правительство готовит поправки в закон «О садоводах», который действует всего лишь два года, вызвала целую бурю эмоций у дачников. Многие недоумевают, неужели в нашей стране сейчас нет более насущных проблем, чем переписывание одних и тех же законов?**

— Я не согласен с такой оценкой. Федеральный закон «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд» принимался в 2017 году, с тех пор наша жизнь сильно изменилась. Возьмите хотя бы уровень цифровизации подмосковных СНТ, 3–4 года назад мы и не мечтали, что будем проводить встречи с дачниками в онлайн-формате. А сейчас во многих садоводческих товариществах используют электронное голосование по самым насущным вопросам. Понятно, что такое развитие цифровые технологии получили из-за пандемии коронавируса, но ведь идея хорошая. Не секрет, что собрать людей на общее собрание в СНТ всегда сложно, а из-за отсутствия кворума многие насущные проблемы годами не решаются. Зато проголосовать онлайн могут почти все. Но практика применения этих новшеств не закреплена юридически. Поэтому и требуется внести поправки в закон.

— **Как это будет отражено в новой редакции закона?**

— Прежде всего, дополняется статья о порядке проведения общего собрания. Учитывая положительный опыт проведения общих собраний в заочной форме в 2020 году, законодатель предлагает закрепить это в уставе товарищества и упорядочить в федеральном законе. Мы прекрасно понимаем, что все решения общего собрания рано или поздно будут приниматься исключительно в заочной форме с использованием современных цифровых технологий. Пример тому — проект «Цифровые СНТ Подмосковья», успешно реализованный в 2020 году. Кроме того, положение об электронном голосовании должно быть

в обязательном порядке закреплено в уставе товарищества. Там также необходимо указать наименование сайта СНТ, если он есть.

— **Вы не боитесь, что при проведении заочного голосования возможны**

— Как раз для того, чтобы такого не было, законодатель предлагает ряд положений, закрепляющих в уставе СНТ порядок онлайн-голосования, оповещения о голосовании с помощью смс и других средств связи. Членов СНТ должны уведомить, что их голос дошел до правления и они его учли.

Правда, к сожалению, далеко не все наши дачники хорошо владеют современными технологиями, поэтому правление может, конечно, обеспечить минимально необходимый кворум — более 50% членов товарищества — путем обзвона наиболее лояльных дачников, а остальных уведомить только формально. В этом случае могут приниматься удобные для администрации СНТ решения, а рядовые члены товарищества будут лишены возможности выразить свою позицию, как это происходит на очном собрании. Хотя нужно признать, что большинство общих собраний в СНТ подчас напоминают базарную площадь, а не цивилизованное мероприятие.

— **И как тогда быть?**

— Если дачники активно интересуются жизнью своего СНТ, участвуют в общих собраниях, голосуют, хотя бы заочно, и помогают правлению в решении проблем, возникающих в ходе хозяйственной деятельности поселка, обмануть их будет довольно сложно. Нечистого на руку человека в составе правления быстро обнаружат и выведут на чистую воду. А вот там, где рядовые члены СНТ инертны, там вполне возможно, что должность председателя правления захочет прибрать к рукам мошенник, который будет работать на свой карман.

— **Правда ли, что в новом законопроекте полномочия правления и председателя СНТ расширяются?**

— Да, причем значительно. Предлагается наделить правление СНТ исключительным правом решать самые насущные вопросы: уведомлять органы муниципальной власти о том, что на их территории есть брошенные участки, или же о том, что собственник использует землю не по назначению, а также принимать новых членов товарищества. Кстати, в небольших СНТ, где количество членов составляет менее 60 человек, правление можно не выбирать, а все эти вопросы полностью отдать председателю.

— **Не получится ли так, что какой-нибудь председатель СНТ, наделенный неограниченной властью, узурпирует ее и будет править, как царь?**

— На мой взгляд, усиление административного ресурса СНТ должно принести пользу. Конечно, при условии, что председатель и правление работают честно. А таких в Московской области 99,9%.

— **Для многих СНТ больная тема заброшенные участки. Что нового предлагают законодатели для решения этой проблемы?**

— Существуют две основные проблемы землепользования в СНТ. Первая — это брошенные участки. На них растет сорная трава, сухостой, они представляют пожарную опасность для соседей, закрывают солнечный свет. Вторая проблема — это участки, которые используются не по целевому назначению. Например, владелец земли строит гостиницу или приют для животных, открывает автосервис, автомойку или другой коммерческий объект. Все это является нарушением закона. Как правило, нарушители не платят взносы в СНТ и создают массу проблем соседям.

В Земельном кодексе РФ сказано, что правообладатель земельного участка обязан использовать его по целевому назначению. Но в случае принятия поправок каждый регион страны будет наделен полномочиями самостоятельно определять критерии, указывающие, что земля не используется по целевому назначению. Еще предлагается наделить председателя СНТ полномочиями по обращению в государственные органы с жалобой о нецелевом использовании. Это очень действенная мера. Потому что сейчас председатель СНТ не обладает этим правом как должностное лицо. Хотя именно он всегда точно знает, какая земля используется с нарушением, поэтому может оперативно направить материалы для организации земельных проверок нарушителей.

— **Не секрет, что общие собрания в СНТ часто заканчиваются скандалом, люди поспорят и расходятся, толком ни о чем не договорившись друг с другом.**

— Вы правы, собрать кворум для решения какого-то действительно важного вопроса очень сложно. Еще сложнее дачникам прийти к согласию по финансовым вопросам. Хотя именно общее собрание решает все самые важные для жизни СНТ вопросы. На нем избираются органы управления и контроля товарищества, утверждается бюджет, без которого в СНТ может произойти хозяйственный коллапс. Ведь без своевременно осуществленных

платежей в садоводстве могут отключить свет, коммунальщики не будут чистить дороги, вывозить мусор.

— И что делать, как прийти к согласию?

— Если членам СНТ не удастся договориться при очной встрече, закон предусматривает возможность принятия важных решений в заочной форме. В том числе с использованием электронного голосования, о котором мы уже говорили.

Кстати, новая редакция закона облегчит жизнь и новым владельцам участков, купившим землю в СНТ, которые сейчас вынуждены иногда по 2–3 года ждать, когда состоится легитимное собрание, где их примут в члены товарищества.

Законодатель предлагает передать полномочия о приеме новых членов СНТ председателю или правлению СНТ. Правда, если по какой-то причине правление отказывает новому владельцу участка в приеме в члены СНТ, то опротестовать это решение он сможет только через суд.

— А в чем вообще разница между членами СНТ и владельцами участков, которые членами СНТ не являются? Насколько отличаются их права и обязанности, денежные взносы?

— Начнем с денег. Тут разница невелика. Потому что все расходы на хозяйственную деятельность делятся на всех поровну. Независимо от того, член ты СНТ или индивидуал, но за расчистку снега, общее освещение на территории СНТ, охрану, вывоз мусора и прочие нужды обязаны платить все владельцы участков. Но есть расходы, связанные исключительно с членством в товариществе. Например, изготовление членских книжек (или документов, их заменяющих).

Теперь что касается прав. Есть вопросы общего собрания, решения по которым принимаются исключительно членами товарищества. К ним относятся: прием новых членов СНТ; подготовка и утверждение новой редакции устава, отчетов председателя, правления и ревизионной комиссии; принятие решений о создании ассоциаций (союзов) товариществ, вступлении в них или выходе из них; заключение договора с аудиторской организацией или индивидуальным аудитором товарищества и так далее.

По сути, индивидуалы имеют право голоса на общем собрании только по 5 вопросам: земля, инфраструктура, создание или передача в собственность

третьих лиц общего имущества СНТ, взносы и ликвидация товарищества. По иным вопросам их голоса не учитываются, следовательно, расходы на организацию общего собрания, в котором не принимают участия индивидуалы, логично распределить только между членами товарищества.

— Какие еще актуальные вопросы дачной жизни отражены в новом законопроекте?

— Для многих СНТ большой вопрос передача коммунальных сетей на баланс энергоснабжающих организаций. Сейчас для этого требуется стопроцентное согласие всех членов СНТ. На практике осуществить такое нереально. Во-первых, попробуйте всех собрать, во-вторых, убедите проголосовать единогласно. Авторы проекта предлагают снизить норму проголосовавших «за» со 100% до 75% от общего количества членов товарищества. С этим уже можно работать.

— Как будет решаться вопрос преобразования СНТ в населенные пункты, что нового сказано в проекте закона?

— Автоматического перевода садовых товариществ в статус населенных пунктов не будет. В каждом отдельном случае все будет решаться индивидуально. Действительно, есть дачные поселки, которые очень близко расположены к населенным пунктам, имеют с ними общую границу, и порой бывает целесообразно объединить их. Однако тут нет универсальных решений.

— И кто это будет решать?

— Полномочия по включению СНТ в населенный пункт или созданию нового отнесены к компетенции региональных властей. Это логично: везде разное количество СНТ, кроме того, у местных администраций свои финансовые возможности. Например, существуют дотационные регионы, которые не могут позволить себе взять на баланс инфраструктуру, дороги, принадлежащие дачникам.

К тому же далеко не все дачники хотят перевести свое СНТ в статус населенного пункта, так как это связано с увеличением земельного налога и налога на имущество, плата за вывоз мусора тоже вырастает. Кроме того, СНТ утратит статус целостной территории и будет обязано снести на въезде все ограничители для проезда или прохода людей.

— Проект нового закона сейчас предложен для всенародного обсуждения. Как дачники могут выразить свое мнение о нем, чтобы оно было учтено законодателями?

— Для этого нужно зарегистрироваться на сайте Госуслуг, зайти на сайт Росреестра и оставить там свои замечания. Там же можно ознакомиться с текстом всех поправок в закон «О садовых участках».