

Чем аукнется дачная реформа простому садоводу



Кто не помнит: на садовом участке по нашим законам в первую очередь полагается выращивать сельхозпродукцию. А вот на дачном - отдыхать. Фото: Евгения ГУСЕВА

Жизнь на наших шести сотках опять обещают улучшить

Власти решили провести очередную «дачную реформу». Законопроект уже успел нашуметь и активно обсуждается в федеральных СМИ и интернете, хотя еще даже не поступил в Госдуму. Что неудивительно: тех, кого он коснется, - около 60 млн. человек. Столько, по оценкам, по всей России дачников. При этом про возможные новации уже успели наговорить самое разное. И что они должны кардинально улучшить жизнь дачников. И что, напротив, грядут новые ограничения. «КП» попробовала разобраться, что же за сюрпризы готовятся.

Дача - в законе!

Одно из новшеств, которые предлагаются в проекте закона «О садоводстве, огородничестве и дачном хозяйстве», такое. Все дома на садовых и дачных участках теперь будут делиться строго на два вида - «садовый дом» и «дачный дом», или «дача». Деление было и раньше, но на малопонятные «жилое строение» и «жилой дом». А слово «дача» в российском законодательстве до сих пор вообще отсутствовало. Сейчас появится.

Итак, садовый дом можно строить на садовом участке, он для временного, сезонного проживания. Дачный дом, или дача, соответственно, должен строиться на дачном участке. Это более фундаментальный жилой дом - для долговременного или постоянного проживания.

Особо прописывается, что ни садовый дом, ни дачный не могут быть поделены на квартиры. Это понятно: долой «высотки на шести сотках». А вот чем нам грозит само разделение на «дачи» и «садовые дома»?

- В дачном доме, как предназначенном для постоянного проживания, можно «прописаться» без особых проблем, как в квартире, - поясняет адвокат Светлана Жмурко.

Впрочем, согласно проекту и садовый дом может быть признан пригодным для постоянного проживания, если он соответствует санитарным требованиям к жилью. Подобный порядок есть и сейчас: доказываешь через суд, что твой садовый дом годится для круглосуточного проживания - и через суд же там «прописываешься», если очень надо.

Другой каверзный вопрос - разрешение на строительство.

В проекте прописано, что оно не требуется только на садовые дома. На дачные, получается, требуется - как для полноценных индивидуальных жилых домов. Но тут важно помнить: до 2020 года для таких домов действует «дачная амнистия» и их можно оформить в упрощенном порядке.

Еще новшество - региональным властям хотят дать право ограничивать размеры, высоту и этажность и садовых, и дачных домов - в соответствии с местным градостроительным регламентом. Как бы от таких «упрощений» хуже не стало...

- В любом случае закон обратной силы не имеет, так что это будет касаться только новых построек, - говорит Светлана Жмурко.

Здравствуйте, товарищи

В законопроекте упорядочивается и жизнь собственно садовых и дачных товариществ. Да-да, у нас теперь будут только некоммерческие товарищества - садоводческие, огороднические или дачные. Никаких партнерств, потребительских кооперативов и прочих форм, которых в последнее время развелось много.

Кого это затронет? Довольно часто на дачных землях (они обычно дешевле земель под индивидуальное жилищное строительство) под видом, например, некоммерческих партнерств существуют коттеджные поселки. Вот таким партнерствам придется перерегистрироваться. По сути, ничего кардинально не меняется - дома останутся на месте. Разве что собственники дорогих коттеджей вряд ли будут счастливы узнать, что по бумагам они, оказывается, обычные дачники.

Общие деньги - на дело, за долги отвечают все

Эта часть изменений садоводов, скорее всего, порадует. Особенно тех, кто считает, что их председатель тихонько жульничает, и собранные с членов садового объединения деньги исчезают непонятно куда. В проекте четко прописано, какие именно виды взносов могут собираться в садовом или дачном товариществе (вступительные, членские и целевые) и на что конкретно каждая разновидность взносов может быть потрачена.

А вот что определенно не порадует - так это то, что при банкротстве товарищества садоводы будут отвечать по его долгам.

- Раньше такой ответственности у садоводов не было. Банкротство СНТ вообще не было предусмотрено законом, - поясняет наш эксперт.

Система предлагается такая. Если товарищество признано банкротом, оно ликвидируется, а общее имущество и земля делятся между садоводами или дачниками пропорционально площади их участков. Так же делятся и долги товарищества. Правда, взыскать их могут только в рамках стоимости той доли, которая досталась садоводу в «наследство» от развалившегося товарищества.

ТЕМ ВРЕМЕНЕМ

...А весной будем строить противопожарные барьеры

С весны следующего года всех, чьи участки расположены рядом с лесом, ждет еще одно новшество - на этот раз связанное с пожарной безопасностью и участвовавшими лесными пожарами. Постановление об этом подписано 18 августа 2016 года, а вступает в силу с 1 марта 2017 года.

Земельные участки, граничащие с лесом, надо будет отделить от него специальными противопожарными барьерами. Заботиться о них должны собственники или пользователи этих самых крайних участков - как организации, так и граждане. Причем весь теплый сезон - с того момента, как сойдет снег, до осенних дождей. Барьер может представлять собой защитную полосу шириной 10 метров, которую нужно освободить от сухой травы, валежника, мусора и всего прочего, что легко загорается. Другой вариант - минерализованная полоса шириной не менее полметра (это когда снимается верхний слой грунта вместе с дерном, травой и т. п.).

ВМЕСТО ПОСЛЕСЛОВИЯ

Кодексы изменились, пора и нам меняться

По экспертным оценкам, примерно треть дачных владений у нас сейчас выпадают из правового поля. Что-то как-то на глазок зарегистрировано по дачной амнистии (а потом выясняется, что вместо дачи на участке - пятиэтажный многоквартирный дом), что-то не зарегистрировано вообще. Есть еще и оценки, что если все это добро пересчитать и оформить как надо, местные бюджеты в целом по стране могут получить аж полтриллиона дополнительных рублей в год в виде налогов. Так что можно не сомневаться, что упорядочить жизнь садоводов и дачников власти будут стремиться очень активно.

Стоит сказать, что на правовой «обочине» садоводы оказались не по своей воле. Жизнь садово-дачных товариществ регулируется Законом о садоводческих, огороднических и дачных объединениях, принятым лет двадцать назад. Несмотря на попытки периодически его подправить, закон безнадежно устарел - Гражданский и Земельный кодекс за это время кардинально изменились, да и жизнь далеко ушла вперед.

Сами дачники от этого страдают тоже - слишком много в их жизни законодательных непоняток. Взять ту же прописку (см. выше). Или, к примеру, покупка-продажа участков, выделенных где-то в 80-е, зачастую превращается в совсем не увлекательный квест. Или вот еще недавний случай с водяными скважинами, когда изумленные дачники узнали из СМИ, что вроде как должны брать на это дело дорогостоящие лицензии. Потребовались разъяснения

официальных лиц, что конкретно каждому дачнику платить не нужно. Платит только товарищество. Но взносы от этого могут немного вырасти.

Вот только будут ли садоводы-дачники рады попыткам «облагородить» и «узаконить» их жизнь? Будут - если власти всерьез начнут решать реальные проблемы садоводов. Например, с электричеством, ситуация с тарифами на которое для СНТ - весьма запутанная. С газом - который в садовое товарищество провести крайне сложно. С периодически возникающим почему-то вопросом, а должна ли «Скорая» ехать в садовое товарищество, если там разбитая дорога и вообще не населенный пункт?

- Я думаю, предполагаемые новшества не будут работать, - уверен Андрей Туманов, председатель общественной организации «Садоводы России». - Поэтому успокойте людей - ничего пока кардинально не меняется. А вот что надо - так это готовить нормальную, комплексную реформу нашего садово-дачного хозяйства. А не предлагать косметические меры, которые под видом упрощений только еще больше всех запутывают.

http://www.kp.md/daily/26574.7/3589398/?geo=0&utm_campaign=desktopmd