

20 процентов дачных участков в СНТ на юге России брошены их хозяевами. Что с ними делать?

Росреестр предложил новые поправки в закон "О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд". По мнению инициаторов, изменения помогут усилить контроль над использованием дачных земель. Заброшенные и забытые садовые участки наконец приобретут заботливого хозяина и будут вовлечены в хозяйственный оборот.

Только в нашем садовом товариществе 40 заброшенных участков: никто на них не приезжает годами, ничего не делает, - рассказывает председатель СНТ "Связист" в Ростовской области Тамара Дубцова. - В итоге на остальных членов товарищества ложится большая нагрузка, они вынуждены платить за отсутствующих членские взносы, ведь общие расходы делятся на всех зарегистрированных собственников участков. Так же и с другими сборами: к примеру, мы провели к нашему СНТ газ, это дорогостоящая процедура, и опять-таки "живым" собственникам пришлось заплатить намного больше, чем если бы сумму разделили на всех.

Заброшенные участки зарастают травой, увеличивая пожароопасность, сухие деревья превращаются в бурелом, распространяются вредители, земля приходит в негодность.

Но ни правление товарищества, ни тем более садоводы не правомочны решать, что делать с такими наделами. Нереально воздействовать на владельцев-невидимок и через суд, например, штрафовать за неуплату взносов или нарушение правил пожарной безопасности. На практике это происходит крайне редко.

Если участок не обрабатывается в течение трех лет, это считается нецелевым использованием земли и подразумевает штрафы для физлиц 50 тысяч рублей, или 1,5 процента кадастровой стоимости объекта. Чтобы изъять участок, нарушителя обязательно нужно уведомить об этом, причем не раз, только после этого можно подать исковое заявление в суд об изъятии. Муниципалитеты неохотно идут на это, потому что им приходится выступать третьим лицом в суде, а судебный процесс длится от полутора до трех лет.

Поэтому брошенные участки чаще всего такими и остаются. Садоводческое товарищество не имеет права ни продавать распределенные участки, ни сдавать их в аренду, даже если хозяин много лет не появлялся в товариществе.

Другая дачная беда - земли общего пользования в садоводческих объединениях, как правило, юридически не оформлены. Отчасти в этом виноваты сами члены объединения. Многие из них годами не платили отчисления в налоговую, этим попросту некому было заниматься за отсутствием бухгалтера, а порой даже председателя.

В результате - потеря юридического статуса и полное юридическое бесправие. Теперь дорога, ведущая к даче, ничья, сколько бы щебенки ни сыпали сюда садоводы. Трубы для воды идут по чужим землям, столбы линии электропередачи могут в любой момент попросить убрать, и даже нитка газопровода, дорогой ценой проведенного к СНТ, "подвисла" на ничейной территории. Любой предприниматель, решивший купить тут участок, может сказать, что ему мешает газопровод или электроопора, и будет иметь полное право их убрать.

Поэтому сейчас остро назрела потребность навести порядок, что и пытаются сделать как на уровне законодательства, так и в отдельно взятых садоводствах.

- Давно пора взяться за пустующие участки. Не занимается собственник земель в течение трех лет, нужно забирать ее. И для района это какая-никакая прибыль: продать ее тому, кому она нужна, - считает председатель Таганрогского отделения Союза садоводов Анатолий Иващенко.

- В Земельном кодексе РФ сказано, что правообладатель земельного участка обязан использовать его по целевому назначению. Если поправки в закон примут, каждый регион страны получит полномочия самостоятельно выработать критерии, по которым будет определять, что земля не используется, как должно. Председатель СНТ может обращаться в государственные органы с жалобой о нецелевом использовании и оперативно направить материалы для организации проверки. Это очень действенная мера, - говорит председатель Союза садоводов страны, член комитета по природным ресурсам, собственности и земельным отношениям Госдумы Олег Валенчук.

Кстати, по словам эксперта Академии управления финансами и инвестициями Алексея Кричевского, легализации участков должна помочь дачная амнистия, упрощенный порядок оформления прав собственников на земельные участки, жилые и садовые дома, гаражи и хозяйственные постройки. Ее продлили с 1 марта 2021 года до 1 марта 2026-го, в этот период не требуются разрешения на строительство и ввод объекта в эксплуатацию.

- Кроме того, при покупке садового участка можно получить налоговый вычет, если дом на нем был оформлен в собственность после 2019 года. Собственники могут вернуть до 260 тысяч рублей, - добавил Алексей Кричевский.

Еще одна новация обсуждаемого законопроекта - дать субъектам право включать территорию садоводческих объединений в границы населенных пунктов. Спасаясь от коронавируса и карантина, тысячи людей уехали жить из города на дачу. По данным садоводческих сообществ, сегодня круглогодично на дачах проживают более десяти процентов всех садоводов. Этот показатель вырастет в несколько раз, если рядом будут важные службы жизнеобеспечения: медицинские и образовательные учреждения, пост полиции. Поэтому законодатели задумались: может, уже настало время дать СНТ те же права, что и сельским муниципалитетам?

- Это палка о двух концах, - считает председатель Аксайского отделения Союза садоводов России Андрей Майборода. - Ведь чтобы СНТ получило те же права, его нужно включить в состав поселения, тогда оно станет отвечать и за дороги, и за прочую социальную инфраструктуру. А у поселений денег нет. С другой стороны, оно может и дополнительным налогом дачников обложить. А у них-то денег еще меньше. Вот и не спешит ни та, ни другая сторона. Кроме того, кадастровая стоимость земельных участков и домов вырастет в среднем на 15 - 20 процентов, повысятся и налоги. Тогда как для дачников снижена плата за землю, отменен налог на использование подземных вод и на прибыль.

- В Таганрогском объединении садовые товарищества и так находятся в границах городских территорий. Так получилось, что город в своем развитии уже обошел сады и растет дальше, - рассказывает Анатолий Иващенко. - В Таганроге 53 садовых товарищества, они объединяют более 50 тысяч дачников. Больше половины живут там круглогодично. То есть имеют дом и электричество. Коллизия в том, что взносы за землю каждый садовод платит, а ничего за это назад не получает. Если человек живет в городе, то там на полученные от сборов деньги строят дороги и тротуары. А дачник остается с носом. Или, например, плата за электричество. При кажущемся низком тарифе на плечи садоводов ложится еще обслуживание подводящих сетей. И в итоге свет обходится до 15 рублей за киловатт.

- Автоматического перевода садовых товариществ в границы населенных пунктов не будет. В каждом отдельном случае все должно решаться индивидуально. Действительно, есть дачные поселки, которые расположены близко к населенным пунктам, имеют с ними общую границу, и порой бывает целесообразно включить СНТ в населенный пункт. Я за то, чтобы эти полномочия отнести к компетенции региональных властей. У местных администраций свои финансовые

возможности, не все могут позволить себе взять на баланс инфраструктуру, дороги, принадлежащие дачникам, - считает Олег Валенчук. - К тому же далеко не все они хотят перевести свое СНТ в статус населенного пункта, так как это связано с увеличением земельного и имущественного налога, платы за вывоз мусора. Кроме того, СНТ утратит статус целостной территории и будет обязано снести на въезде все ограничители для проезда или прохода людей.

Есть и альтернативное предложение. Дачников нужно наделить теми же правами, что и горожан, но без изменения статуса их участков.

Кстати

10 миллионов садовых и огородных участков зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости. Еще не менее трех миллионов участков до сих пор не зарегистрировано. Общая площадь - 1,5 миллиона гектаров. Садоводов и дачников - около 60 миллионов. 75 тысяч садоводческих, огороднических и дачных товариществ зарегистрировано в России, по данным сельхозпереписи 2016 года.