

**Заседание Секции**  
**«Обеспечение устойчивого развития российского садоводства, совершенствования и мониторинга законодательства**  
**в области садоводства и рекреационного использования загородных (природных) территорий»**  
**от 23 апреля 2019 года.**

\*\*\*

**Инфографика №1**  
**разработана совместно с Профсоюзом садоводов России и Региональными Союдами, Ассоциациями**  
**садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений России**

\*\*\*

Главная и первостепенная цель секции по нашему мнению - защита прав садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений граждан, а также разработка конкретных предложений для внесения изменений в действующее законодательство, регулирование государственной политики в области садоводства, огородничества и дачного хозяйства.

В основе представляемой инфорграфики - Поручение Президента России Владимира Путина правительству РФ № Пр-840 от 14 апреля 2014г., которым необходимо было урегулировать на комплексной, системной основе правоотношения граждан России и юридических лиц, занимающихся такими видами деятельности, как садоводство, огородничество и дачное хозяйство, определить особенности гражданско-правового положения создаваемых в этих целях некоммерческих организаций.

Правовой акт, принятый в контексте рассматриваемого поручения Президента РФ - Федеральный закон «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» от 29.07.2017 № 217-ФЗ (далее – 217-ФЗ).

№ п/ п	Первостепенные предложения по внесению изменений в Федеральный закон «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» от 29.07.2017 года №217-ФЗ	Обоснование позиции: Негативные последствия введенных 217-ФЗ правовых норм (зарегистрированных/ прогнозируемых)	Позитивные изменения, которых удастся достичь, в случае реализации предложений
1	2	3	4
1	Вернуть институт уполномоченных при проведении общего собрания членов объединений, конкретизировав в законе порядок избрания уполномоченных.	Пример: Липецкая область, преобладают садоводческие некоммерческие объединения численностью от 1600 до 3500 членов (владельцев земельных участков). Невозможно обеспечить кворум для проведения общего собрания, что влечет за собой блокировку хозяйственной деятельности на	Сохранение большинства садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений граждан; Обеспечение проведения

	<p>Ранее, как правило, порядок избрания уполномоченных, порядок проведения общего собрания в форме уполномоченных был принят общим собранием и зафиксирован в Уставе объединения.</p>	<p>неопределенный срок, что может привести к проведению нелегитимных общих собраний членов, тем самым подорвать устои объединения, привести к нарушению прав и интересов граждан-садоводов. Без проведения общих собраний жизненно важные вопросы деятельности объединения не будут решены, следствием чего станет ликвидация объединения как юридического лица. В этом случае садоводы не будут иметь возможность, гарантированную законодательством, бесплатно приватизировать участки, развивать территорию. Следствием деградации инфраструктуры объединения станет оставление имущества бесхозным (что происходило повсеместно в конце 1990-х г.г. в объединениях), резким снижением рыночной стоимости личного имущества садоводов.</p> <p>В случае, если сфера коллективного садоводства повсеместно в регионах России деградирует - катастрофически ухудшится продовольственная безопасность страны, значительно снизится уровень жизни не менее половины садоводов - около 30 млн. россиян, в большой вероятностью - будет нарастать бедность, снизится продолжительность жизни.</p>	<p>легитимных общих собраний, гарантия принятия решения по жизненно важным вопросам деятельности объединения; Повышение уровня доверия к Правительству РФ; Увеличение продолжительности жизни; Обеспечение продовольствием граждан со средним и ниже среднего уровнями достатка.</p>
2	<p>Внести изменений в статью 54 217-ФЗ в части регулирования определений «жилой/садовый дом», «жилое/нежилое строение», поскольку законодатели в нарушении разрешенного вида использования земли приравнивают строения на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства, к зонам, предназначенным для ИЖС.</p> <p>Строения на территориях садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений не должны насильственно переводиться в жилые дома, которые являются объектами ИЖС, и, не могут являться вторым жильем для круглогодичного проживания.</p>	<p>Негативные последствия:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- существенное увеличение налога на землю;</li> <li>- существенное увеличение налога на строение;</li> <li>- увеличивается риск внедрения управляющих компаний (по аналогии с ТСЖ), что влечет за собой дополнительное финансовое бремя со стороны граждан;</li> <li>- наличие жилого дома является основанием для расторжения договора соцнайма (нормой статьи 51 ГК РФ указан перечень оснований для отказа заключения договора соцнайма);</li> <li>- возникает высокий риск изъятия имущества общего пользования, принадлежащего все членам товариществ, в пользу управляющих компаний;</li> <li>- с 2019 года малоимущим отказывается в постановке в очередь на улучшение жилищных условий (при наличии садового домика)</li> </ul>	<p>Уменьшение коррумпированности местных уровней власти;</p> <p>Снижение социальной напряженности, стабилизация рождаемости;</p> <p>Доступность для садоводов, преимущественное большинство которых имеет средний и ниже среднего уровень жизни, оформления прав на объекты недвижимости в объединении; снижение расходов по содержанию личного имущества в объединении (оплата налогов) как гарантии сохранения стабильности в сфере.</p>

3	<p>Аннулировать или отложить вступление в силу статьи 23 217-ФЗ.</p> <p>Правила землепользования и застройки и градостроительные регламенты не утверждают за месяц, поскольку требуется привлечение квалифицированных специалистов, наличие финансирования, заинтересованности органа местного самоуправления (несовместимый набор «специй»).</p>	<p>В большинстве случаев будет производиться фактическое понуждение к изготовлению новых генпланов товариществ для приведения их к нормам современных СНиПов индивидуального жилищного строительства. Это приведёт к большим дополнительным тратам для каждого садовода. Но при таком подходе будет неразрешимой проблемой то, что Товарищества застраивались по старым СНиПам и ширина дорог в них составляет часто от 3,5 до 7 метров, что более чем в 2 раза меньше современных требований (с учётом обязательного наличия тротуаров). В результате, более половины садоводов лишатся своих участков в товариществе, по которым будут проложены дороги и тротуары. Можно с уверенностью прогнозировать массовое нарушение прав граждан-садоводов, гарантированных Конституцией РФ. Это право на неприкосновенность имущества, охрану законом права частной собственности.</p> <p>Пример: СНТ «Волхонское» (Санкт-Петербург) получило уведомление от Администрации Пушкинского района о том, что в процессе разработки проекта организации дорожного движения будут изъяты часть индивидуальных земельных участков, примыкающих к дороге, для обеспечения норматива в 15 метров в красных линиях.</p> <p>В соответствии с частью 2 статьи 23, строительство капитальных объектов на садовых земельных участках допускается только в случае, если такие земельные участки включены в предусмотренные правилами землепользования и застройки территориальные зоны, применительно к которым утверждены градостроительные регламенты, устанавливающие предельные параметры такого строительства. Градостроительные регламенты разработаны не более чем для 1% территорий с учетом садоводств и земель сельхозназначения, на которых также располагаются садоводства и огороды (на основании изучения градостроительных регламентов субъектов РФ).</p>	<p>Сохранение уникального явления - коллективного садоводства и огородничества;</p> <p>обеспечение тыла в виде садовых объединений, как для Граждан так для армии и флота Государства;</p> <p>уменьшение смертности граждан России, граждане имеют возможность восстановить свое здоровье, проводя время на садовом участке;</p> <p>Внесение изменений позволит избежать многочисленных грубых нарушений прав и интересов граждан России, снимет угрозу масштабного социального резонанса с учетом многомиллионного состава садоводческой сферы.</p>
---	---	---	--

4	<p>Право приватизации земельного участка и строений на нем для граждан, право приватизации земель общего пользования для садоводческих, огороднических и дачных объединений граждан должны быть бессрочными.</p>	<p>Граждане, не успевшие бесплатно приватизировать недвижимость (квартиру), лишатся прав на её приватизацию без оплаты, если они имеют садовый домик, т.к. по закону гражданин бесплатно имеет право приватизировать только один объект недвижимости. А любой сарай, по 217-ФЗ, переведут как индивидуальный жилой дом, и если гражданин захочет остаться в своей квартире, в которой он прожил десятки лет, если не всю жизнь, то заставят выкупать ее по рыночной стоимости.</p> <p>В случае, если право граждан на бесплатную приватизацию садовых участков не будет установлено бессрочным, прогнозируется с большой долей вероятности ликвидация объединений, где количество неприватизированных, в т.ч. заброшенных, участков составляет более 30%. Так как с учетом значительно завышенной кадастровой стоимости выкупить садовые участки сможет не более 5-10% граждан. В Псковской области, например, количество таких объединений примерно 40%. А это приведет к деградации инфраструктуры объединения, оставлению личного имущества, резкому снижению рыночной стоимости имущества садоводов, серьезной социальной напряженности в регионах.</p>	<p>Сохранение большинства садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений граждан.</p> <p>Поддержка многодетных и молодых семей.</p> <p>Стабилизация российского общества.</p> <p>Установление приватизации садовых участков бессрочно позволит сфере коллективного садоводства развиваться, постепенно увеличит примерно до 30-40% количество действующих садоводов в объединениях, улучшит продовольственную безопасность в регионах, повысит средний уровень жизни россиян, внесет вклад в увеличение средней продолжительности жизни и снижение социальной напряженности в стране.</p>
5	<p>Аннулировать норму части 16 статьи 53 217-ФЗ.</p> <p>Норма части 3 статьи 70 ФЗ № 218 «О государственной регистрации недвижимости» должна быть ликвидирована, которая позволяет снять с кадастрового учета земельные участки, ранее учтенные, с наличием у граждан документов советского времени и 90-х годов, но которые не внесены в ЕГРН.</p>	<p>Ч. 16 ст. 53 исключает возможность получения компенсации в случае принудительного изъятия земель, что грубейшим образом противоречит норме статьи 35 Конституции РФ. (ч.16 – отсылочная норма к прекратившему свое действие Федеральный закон "О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан" от 15.04.1998 № 66-ФЗ, в который были внесены изменения в часть 3 статьи 42, в которой аннулировали возможность получения компенсации за земельные участки и строения, расположенные на них, в случае принудительного их изъятия по рыночной стоимости).</p> <p>Негативные последствия коснутся более 70% граждан России, чьи земельные участки были в законодательном порядке поставлены на кадастровый учет до 2008 года и как</p>	<p>Обеспечение и сохранение Конституционных прав граждан России: Каждый вправе иметь имущество в собственности, владеть, пользоваться и распоряжаться им как единолично, так и совместно с другими лицами, никто не может быть лишен своего имущества.</p> <p>Земельные участки, которые были получены гражданами под ведение садоводства, огородничества и дачного хозяйства до 01.01.2019 года и строения, возведенные на них, должны быть</p>

		<p>только они будут сняты в силу указанной нормы - получат статус самовольной постройки (в силу нормы статьи 2 Федерального закона «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации и статью 22 Федерального закона «О введении в действие части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» от 03.08.2018 № 339-ФЗ.</p>	<p>неприкосновенны и должна быть неограниченная возможность их внесения в ЕГРН в независимости их нахождения в ООПТ.</p>
6	<p>Вернуть организационно-правовую форму - садоводческие, огороднические и дачные некоммерческие объединения, предоставив право гражданам самостоятельно определять подходящую им форму ведения коллективного хозяйства.</p> <p>Издать соответствующий законодательный акт и восстановить все объединения, ликвидированные налоговым органом.</p>	<p>В 217-ФЗ утратила силу организационно правовая форма - садоводческие, огороднические и дачные некоммерческие объединения и гражданам предложили ОПФ - товарищества собственников недвижимости. Большинство граждан не являются собственниками земельных участков, им искусственно создаются препятствия в оформлении права собственности со стороны аппарата чиновников. (В соответствии с ч.5 ст.1 218-ФЗ единственным подтверждением права собственности является запись в ЕГРН). Большинство ранее созданных садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений граждан не смогут применить норму статьи 123.12 Гражданского кодекса Российской Федерации» и создать юридические лица с организационно правовой формой - товарищества собственников недвижимости, которые, в силу нормы части 5 статьи 1 Закона № 218 от 15.07.2015 года «О государственной регистрации недвижимости» большинство граждан не являются собственниками земельных участков и практически, 100% не имеют зарегистрированного права на имущество общего пользования на праве общего совместного, так как им искусственно создаются препятствия</p> <p>Налоговый (регистрирующий) орган по факту является амбарной книгой, в которую поручено вносить юридические лица и права их ликвидировать у них нет (основание: Решение Арбитражного суда Московской области от 28.11.2014г. по делу №А41-63136/14).</p> <p>Справочно: За последние 15 лет в Российской</p>	<p>Повышение уровня доверия к власти.</p> <p>Соблюдение и обеспечение баланса интересов между государством и некоммерческими объединениями граждан.</p>

		<p>Федерации, незаконно, были ликвидированы записи в ЕГРЮЛ более 40 000 садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений.</p>	
7	<p>Восстановить статус огородного земельного участка в соответствии с нормами 66-ФЗ для огороднических некоммерческих объединений, вернуть право возведения жилых строений и их регистрацию.</p>	<p>В соответствии с данными Росстата, на территории России более 3 млн земельных участков имеют вид разрешенного использования «для ведения огородничества», на которых трудятся более 15 млн граждан РФ. В соответствии с разрешенным видом использования земли, до 01.01.2019 года на землях под огородничество было разрешено возведение жилых некапитальных строений (в соответствии нормы части 1 статьи 1 Закона № 66-ФЗ от 15.04.1998 года «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан», Классификатора видов разрешенного использования земельных участков, утвержденного Приказом Министерства экономического развития РФ от 01.09.2014 года с изменения Приказом Минэкономразвития № 709 от 30.09.2015 года).</p> <p>Земли под ведение садоводства, огородничества, дачного хозяйства, в СССР, в РФ предоставлялись на негодьях и неудобьях, граждане их превратили в плодородные почвы, обустроили, после чего чиновники с законодателями, без согласия граждан, присвоили данным землям статус земель сельскохозяйственного назначения, в Земельный кодекс внесли норму о невозможности возведения на данных землях каких либо строений, в силу чего под статус самостроя попадают не только строения на землях под огородничество с Законом № 217 - ФЗ, но практически 70% строений в садоводческих некоммерческих товариществах и об этом сообщил Председатель Комитета Государственной Думы Федерального Собрания Российской Федерации- Николаев Н.П на Заседании Президиума Совета законодателей Федерального Собрания, которое</p>	<p>Обеспечение и поддержка Конституционных прав граждан, в том числе гарантированное Конституцией РФ право собственности.</p>

		состоялось 18 февраля 2019 году. 217-ФЗ признал имущество граждан незаконными строениями, самостроем.	
--	--	--	--

УТВЕРЖДЕНО:

**Голосова Л.Д.,**  
Председатель Профсоюза садоводов России,  
Председатель Национального Совета о земельной политике и ЖКХ.

**Никонова У.В.,**  
Председатель Президиума координационного Совета  
Профсоюза садоводов России,  
Председатель правления ДНП "Жемчужина" (Ленинградская область),  
кандидат философских наук

**Сафронов В.И.,**  
Председатель РОО «Союз садоводов Калининградской области»;

**Гладчук В.Я.,**  
Председатель Красноярского Союза садоводов

**Сайков В.В.,**  
Председатель Хабаровского краевого Союза садоводов;

**Панкова Т.В.,**  
Заместитель председателя Совета Межрайонного Союза садоводческих некоммерческих товариществ Крыма, юрист;

**Войченко А.В.,**  
Председатель Исполнительного совета ПРОО «Комиссия по садоводствам» (г.Псков), юрист

**Шуваткин А.В.,**  
Председатель Региональной общественной организации «Городской Совет садоводов, огородников, дачников Севастополя».

**Родин Д.А.,**  
Член Президиума координационного Совета  
Профсоюза садоводов России,  
Председатель правления СНТ «Оболдино» (Московская область)

**Локтионова Н.А.,**  
Председатель правления НП  
«Союз садоводов МО г. Екатеринбург», юрист;

**Швидкая Т.Б.,**  
Председатель Совета общественной организации «Садоводы Сахалина и Курил»;