

ВЫВОЗ МУСОРА, БОРЬБА С БОРЩЕВИКОМ И ДОМИК ЗА БАЗОВУЮ. КАКИЕ ИЗМЕНЕНИЯ ЖДУТ ДАЧНИКОВ

01 июня 2023

На Национальном правовом Интернет-портале опубликован текст Указа Президента № 155 от 30.05.2023 г. «О садоводческих товариществах». Мы изучили этот документ и собрали наиболее важные изменения.

Вывоз мусора обязателен

Среди прочего, Указ **обязывает** товарищество обеспечить сбор и удаление отходов, которые там образуются. Причем осуществлять это следует в соответствии со схемами обращения с отходами. Товарищество обязано заключить договор с организацией, которая оказывает услуги по обращению с твердыми коммунальными отходами.

Три года на оформление документов

Члены садоводческих товариществ, которые не зарегистрировали свои права на земельные участки, обязаны в течение 3 лет с момента вступления в силу Указа оформить на них правоустанавливающие документы. За это время использование участков без документов не будет считаться самовольным занятием земли.

Выявлять участки без оформленных документов обязаны местные исполкомы. Для этого они совместно с товариществами раз в 3 года будут проводить инвентаризацию земельных участков, которые предоставлены для коллективного садоводства.

Если местные исполкомы выявят участки без документов после «трехлетней амнистии», они обязаны направить их владельцам предписание в месячный срок подать заявление об оформлении требуемых документов. В случае игнорирования предписания, земельные участки будут изъяты.

А сами садоводческие товарищества обязаны в течение 5 лет привести в актуальное состояние свои проекты организации и застройки территории товарищества. Если таких проектов нет, их следует разработать в течение 5 лет.

Заброшенную дачу можно купить за базовую

Указ подробно прописывает алгоритм, что делать, если участок или садовый домик на территории товарищества оказались заброшенными.

В частности, после того, как суд признает садовый домик или земельный участок, на котором он построен, бесхозяйственными или не имеющими наследников, то он передается в собственность местной административно-территориальной единицы. Местный исполком принимает решение о его сносе, если садовый домик находится в аварийном состоянии либо об отчуждении и передаче участка новому землепользователю.

Продать такие садовые домики, расположенные в Минске, Минском районе и на другие территориях, определенных местными облисполкомами можно через аукцион. Одновременно вместе с домиком продается и участок: либо в частную собственность, либо право аренды. Без аукциона эти объекты можно продать лишь участнику долевой собственности, который имеет преимущественное право на покупку доли.

Начальная цена аукциона устанавливается по рыночной стоимости домика. После первого несостоявшегося аукциона она может быть понижена до 50% от первоначальной. Если и после этого аукцион будет признан несостоявшимся, то сумма «скидки» увеличивается до 80 % включительно. Если и в этом случае садовый домик продать не удастся, то он выставляется на аукцион с начальной ценой в 1 базовую. Победитель аукциона должен компенсировать затраты на его проведение, а также на оформление всех необходимых документов.

Облисполкомы могут определить населенные пункты (за исключением Минска и областных центров) в которых садовые домики можно продавать с аукциона сразу по цене в 1 базовую.

За что могут исключить из садового товарищества?

Указ утверждает новую редакцию Положения о садоводческом товариществе. Там содержится перечень прав и обязанностей члена товарищества.

Так, в числе прочего член товарищества обязан:

- использовать участок по назначению. Участок в садовом товариществе предназначен для коллективного садоводства, под которым понимается выращивание плодовых, ягодных, овощных, декоративных и иных с/х культур. При этом согласно пока еще действующему [Постановлению](#) Правительства № 1048 от 21.07.2008. в садоводческом товариществе запрещено держать крупных сельскохозяйственных животных (крупный рогатый скот, лошади, свиньи т.д.). А содержание пчел, мелких животных и птицы с целью разведения нужно в письменной форме согласовывать с владельцами смежных участков;
- содержать свой участок в порядке. То есть своевременно убирать мусор, гнилые, сухие и нависающие деревья, косить траву, обрезать деревья и кустарники, которые выходят за границы участка, поддерживать постройки и сооружения в безопасном состоянии, бороться с инвазивными растениями (например, с борщевиком);
- своевременно платить членские взносы, вносить плату за электричество и (или) воду;
- не нарушать права других членов товарищества.

Если член товарищества не соблюдает эти требования, то правление выносит ему письменное предупреждение с указанием срока исправления недостатков.

РЕКЛАМА

Из садоводческого товарищества могут исключить, если:

- в течение 6 месяцев подряд два и более раза зафиксировано невыполнение или ненадлежащее выполнение членом товарищества своих обязанностей после получения письменного предупреждения;
- в течение 6 месяцев не уплачены членские взносы.

Если после исключения из товарищества исправить все нарушения, то можно подать заявление на восстановление членства, которое рассматривается на общем собрании. Если этого не сделать, то в течение года после прекращения членства владельцы обязаны произвести

отчуждение садового домика и участка, а также погасить все задолженности перед товариществом по взносам и пеням.

Отметим, что товарищество отныне наделено правом взыскивать со своих членов задолженность по взносам и пеням в бесспорном порядке на основании исполнительной надписи нотариуса. То есть в суд теперь по таким поводам обращаться необязательно.

ЛЭП и трансформатор можно передать в собственность государства.

На сегодняшний день линии электропередачи (ЛЭП) и трансформаторные подстанции относятся к объектам общего имущества садоводческого товарищества. Поэтому оно как юридическое лицо оплачивает всю электроэнергию, потребленную членами товарищества плюс потери, которые образовались на трансформаторе и ЛЭП товарищества. Поэтому, как правило, члены товарищества оплачивают электричество, потребленное своим домом, а также в равных долях электропотери и энергию, которая была потрачена на общие нужды: уличное освещение, водонапорную башню и т.д.

В Указе прописывается механизм, который позволяет передать трансформатор и ЛЭП из собственности товарищества в собственность Республики Беларусь, то есть на баланс местной энергоснабжающей организации. После такой передачи товарищество не будет компенсировать электропотери в своей ЛЭП и трансформаторе. Сама передача имущества проходит по ходатайству товарищества и безвозмездно. После передачи сетей члены кооператива будут заключать прямые договоры с энергоснабжающей организацией.

Кстати, тариф на электроэнергию на сегодняшний день для садоводческих товариществ составляет 0,2459 с НДС за 1 кВт*ч. Столько же составляет и одноставочный тариф на электроэнергию для населения (за исключением жилых домов с электроплитами и там, где электричество используется для отопления и горячего водоснабжения). Поэтому тарифы после передачи электросетей для дачников не изменятся. Но платежи могут стать ниже за счет того, что не нужно будет компенсировать электропотери.

Алексей КОНОПЛЁВ