



[Газета.Ру, 27 августа 2010, 20:57](#)

Минрегионразвития предлагает внести поправки в Градостроительный и Земельный кодексы, а также в закон 1998 года «О садоводческих,

огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан». Текст поправок был размещен в пятницу на официальном сайте министерства. Ключевых уточнений два:

Первое касается понятия «земельный участок». В действующем законодательстве их три типа — садовый, огородный и дачный. Авторы законопроекта оставляют деление на три типа, но наполняют каждый из них новым содержанием.

«Садовый земельный участок — земельный участок, предназначенный для выращивания плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур, на котором могут размещаться хозяйственные строения и сооружения, не предназначенные для проживания граждан», — говорится в тексте законопроекта.

Аналогично определяется и «огородный земельный участок».

Иными словами, выращивать на этих участках плоды-ягоды можно, но строить на них разрешается только хозблоки для хранения ведер и лопат. Наверное, туалет тоже разрешат строить. И, может, даже баню. Но только не жилой дом.

А вот «дачный земельный участок» — это как раз то место, где можно и фрукты-овощи выращивать, и разместить на нем «индивидуальный жилой дом, а также не предназначенные для проживания хозяйственные строения и сооружения».

Вторая новация уточняет, на землях каких категорий могут находиться садоводческие, огороднические и дачные некоммерческие объединения граждан. Минрегион считает, что дачный земельный участок должен находиться только «в границах населенных пунктов». А садовые и огородные наделы — на землях сельскохозяйственного назначения.

Законопроект специально уточняет, что садовые, огородные и дачные земельные участки не могут быть нарезаны из таких категорий, как «особо ценные земли; земли особо охраняемых территорий; а также земли, зарезервированные для государственных или муниципальных нужд и земли с развитыми карстовыми, оползневыми, селевыми и другими вредными воздействиями, вызвавшими деградацию земель».

Садовые участки, которые находятся в границах населенных пунктов и на которых уже размещены индивидуальные жилые дома либо начато их строительство, предлагается отнести к дачным земельным участкам и включить их в состав жилых зон в соответствии с нормами Градостроительного кодекса. До 1 января 2015 года выдача разрешения на строительство не требуется в отношении индивидуальных жилых домов, строительство которых началось до вступления в силу этих поправок, предлагает Минрегион.

В пояснительной записке к законопроекту говорится, что он разработан в целях реализации постановления Конституционного суда РФ по делу о проверке соответствия Конституции отдельных положений закона о садоводческих товариществах. С жалобой в КС, напомним, обратились семеро жителей Краснодарского края. Они хотели зарегистрироваться по месту жительства в дачных домах, так как ни один из них другим жильем не владеет. В этом им было отказано.

Однако юридически подкованных краснодарцев отказ не удовлетворил. Они увидели в нем противоречие не только с Конституцией, но и с законом РФ «О праве граждан на свободу передвижения, выбор места жительства и жительства в пределах РФ». В нем говорится, что местом жительства граждан может быть жилой дом, квартира, служебное помещение, специализированные дома, а также иные жилые помещения, в

которых гражданин постоянно или преимущественно проживает в качестве собственника, по договору найма, договору аренды либо на иных основаниях, предусмотренных законодательством.

Рассмотрев жалобу, КС занял сторону заявителей. Он разрешил гражданам регистрироваться по месту жительства в дачных домиках, коттеджах, если они соответствуют нормам жилого строения и находятся на садовых участках в пределах населённого пункта. Пригодность для проживания означает, что в данном жилом строении можно жить круглый год, а не только летом.

Несмотря на то что постановления КС не подлежат обжалованию и вступают в силу немедленно, власти почти 2,5 года не могут привыкнуть к мысли, что гражданин может жить где угодно и свободно перемещаться по стране. Не удивительно, что разработать механизм, закрепляющий право гражданина построить жилой дом на дачном участке с «пропиской», до сих пор не разработан. «Мы-то готовы регистрировать граждан на дачных участках. Но это должен быть надлежащим образом оформленный участок, а не какой-то самозахваченный кусок земли на опушке леса», — оправдывалось еще в 2008 году руководство миграционной службы.

Наиболее принципиальное положение законопроекта — это закрепление правила, согласно которому «дачные земельные участки» должны находиться в границах населенных пунктов, полагает руководитель направления коммерческой недвижимости компании Goltsblat BLP Максим Попов. «Однако при этом не учитывается, что в настоящее время подавляющее число дачных земельных участков (с разрешенным использованием „для дачного строительства" или „для дачного хозяйства") находятся в составе земель сельскохозяйственного назначения», — говорит Попов. Если поправка вступит в силу в таком виде, то миллионы граждан окажутся в положении нарушителей законодательства.

Возможно, на создание этого законопроекта авторов сподвиг не только КС, но и нашумевшая история с поселком «Речник», предполагает управляющий партнер Московской коллегии адвокатов «Легис Групп» Сергей Горбачев. «Данными поправками хотят установить, что граждане будут вправе возводить индивидуальные жилые дома и регистрироваться в них только на „дачных земельных участках", выделяемых из земель населенных пунктов. С одной стороны, вполне логично, но, с другой, непонятно, что будет с уже существующими садовыми земельными участками, на которых уже имеются жилые строения», — говорит Горбачев. Повлечет ли это изменение статуса земель или же начнется предъявление исков о сносе построек?

К тому же в законопроекте Минрегиона сохраняется путаница в терминологии, добавляет Попов. «Законопроект использует термин „индивидуальный жилой дом“, определение которого отсутствует как в самом законопроекте, так в российском законодательстве, считает эксперт.

Не совсем понятна цель указанных нововведений, если нельзя будет зарегистрироваться на садовом участке, хотя этот запрет был оспорен в Конституционном суде. «Недопущение регистрации является нарушением прав граждан на выбор места жительства, а также пережитком прошлого, когда регистрироваться на своей даче было нельзя, так как это было неудобно для учета граждан, а кроме того, регистрироваться там и не было желания, так как размеры домов на участках ограничивались законодательством», — говорит эксперт юридической компании «Юков, Хренов и Партнеры» Владислав Кораблин.

Законопроект Минрегиона не учитывает социальных последствий, запрещая предоставлять участки под дачное хозяйство на сельскохозяйственных землях и предписывая предоставлять их только на землях населенных пунктов, говорит эксперт по земельному законодательству юридической фирмы «Частное право» Виталий Нахратов.

«Учитывая, что, кроме сельскохозяйственных земель, других земель, возможных под дачное хозяйство в стране практически нет (на землях лесных, водных, природоохранных и иных особо ценных дачное хозяйство запрещено), а выделения земель под дачи в населенных пунктах возможно только за счет расширения их границ, дачное хозяйство в стране будет сворачиваться», — убежден Нахратов. Вместо того чтобы дать людям землю под малоэтажное строительство и разрешить регистрироваться на дачных участках (субурбаниях), создавать рабочие места вокруг малоэтажных поселков, власти заталкивают дачи в уже существующие города и поселки.