

**Знай свои права!**  
Как прописаться  
на даче



...12

**Наш инструктаж**  
Как провести  
общее собрание  
членов СНТ



...6-7

**Законы  
простым языком**  
Капитальный  
дом на садовом  
участке



...10-11

# ДОМОВОЙ СОВЕТ

Газета для тех, кто любит свой дом

ДОМОВОЙ-СОВЕТ.РФ

ИЮНЬ 2019 (5/146)

## ДАЧНАЯ РЕФОРМА ПРИНЯТА

- 🏠 Дачников разделили на садоводов и огородников
- 🏠 Изменились правила регистрации земельных участков и построек
- 🏠 Ввели новые правила для общего собрания в СНТ
- 🏠 Определили новые виды взносов
- 🏠 Поменяли условия прописки и размер налогов

Как жить  
дальше ?

Центры защиты прав граждан подготовили важную информацию для 60 млн россиян, которые знают, что такое грядка, сотка и виды на урожай !

**ПРОСВЕТИТЕЛЬСКИЙ  
ДАЧНЫЙ ПРОЕКТ  
ЦЕНТРА ЗАЩИТЫ ПРАВ ГРАЖДАН**



## ЦЕНТР

### ЗАЩИТЫ ПРАВ ГРАЖДАН

справедливо-центр.рф  
8-800-755-55-77

# УСЛЫШИМ, ПОМОЖЕМ, ЗАЩИТИМ!



Инициатор создания сети Центров защиты прав граждан Сергей Миронов обсудил развитие социального проекта с Президентом РФ Владимиром Путиным.



Владимир Путин ознакомился с результатами работы Центров защиты прав граждан.

**17** июня в Кремле состоялась встреча лидера парламентской партии «Справедливая Россия» Сергея Миронова с главой государства Владимиром Путиным. Инициатор открытия Центров защиты прав граждан рассказал Президенту РФ о промежуточных итогах работы сети приемных Центров защиты прав граждан.

Напомним: в декабре 2014 года, перед запуском первых приемных, проект получил принципиальную поддержку Президента РФ.

Центры открылись в 72 регионах страны. В них каждый, кто столкнулся с несправедливостью на работе, в больнице, в банке или

в ЖЭКе, мог получить бесплатную юридическую помощь и правовую поддержку.

Помимо работы с обращениями граждан Центры развернули широкую просветительскую деятельность по защите трудовых и пенсионных прав, прав потребителей, льготников, пациентов, дольщиков, вкладчиков и т. п.

За 4,5 года вооруженные знаниями граждане России вернули себе почти 57 млрд рублей. Это перерасчеты в ЖКХ, доплаты к пенсиям, возврат задолженностей по зарплатам, восстановление в льготах, компенсация за некачественные товары и услуги, отмена кабальных кредитных договоров.

– Люди получают новые знания и на законных основаниях защищают свои интересы. В частности, на базе Центров защиты прав граждан сейчас реализуется программа «Взять свой дом под контроль» – пошаговая инструкция, как обуздать аппетиты коммунальщиков и не переплачивать за ЖКУ. Подчеркну: как мы с Вами в свое время говорили, это абсолютно бесплатно для людей и пользуется большой популярностью. Более 1,5 млн людей обратились к нам и получили конкретную помощь. Просвещение. Защита гражданских прав. Общественный контроль – в этом сегодня состоит миссия Центров, – рассказал главе государства Сергей Миронов.

В завершение встречи Миронов передал Президенту Отчет о деятельности Центров за истекший период.

По мнению председателя партии «Справедливая Россия», без участия и контроля со стороны граждан сделать эффективной работу всех сфер деятельности государства не получится.

## НОВЫЙ ПРОСВЕТИТЕЛЬСКИЙ ПРОЕКТ / АНОНС!

### Центров защиты прав граждан

Центры защиты прав граждан открывают серию бесплатных обучающих семинаров для председателей СНТ и ОНТ в рамках нового проекта «Дачная жизнь по новым правилам».

ПРОЕКТ СОДЕРЖИТ 5 КЛЮЧЕВЫХ РАЗДЕЛОВ

Структура современных СНТ и ОНТ в связи с принятием закона №217-ФЗ.

«Дачная амнистия»: упрощенный порядок оформления в собственность земельных участков.

«Дачная амнистия»: упрощенный порядок оформления в собственность жилых домов и построек.

Новые правила строительства домов и прописки в СНТ и на землях ИЖС.

Налог на воду и теплицы: кого коснется.

Уточнить информацию о дате и времени проведения семинаров в вашем регионе вы можете в ближайшем Центре защиты прав граждан. Местонахождение Центра вам подскажут по телефону горячей линии: 8-800-755-55-77. Звонок бесплатный.

# ЦЕНТРЫ ЗАЩИТЫ ПРАВ ГРАЖДАН: ЗАЩИЩАЕМ СПРАВЕДЛИВОСТЬ. ПОМОГАЕМ КАЖДОМУ!

## БЕСПЛАТНО

Консультирование, обучение и юридическая помощь оказываются бесплатно



### 01 АНАЛИЗ

Анализ нарушений прав граждан во всех сферах жизни

## ВМЕСТЕ, А НЕ ВМЕСТО

Центры дают необходимые знания, инструменты и учат ими пользоваться



### 02 АЛГОРИТМЫ

Выявление типовых нарушений, создание алгоритмов действий для защиты гражданами своих прав

## ДОСТУПНО

Доступны дистанционное консультирование, видеоуроки и онлайн-курсы



### 03 ОБУЧЕНИЕ

Правовое просвещение граждан и обучение защите своих прав



### 04 ОБЪЕДИНЕНИЕ

Объединение граждан на уровне дома, двора, микрорайона, города, страны для защиты своих прав



### 05 ОБЩЕСТВЕННЫЙ КОНТРОЛЬ

Правовая помощь гражданам при проведении общественного контроля во всех социальных сферах (ЖКХ, здравоохранение, образование, социальные и трудовые отношения, льготное и пенсионное обеспечение)



### 06 ЗАКОНЫ

Подготовка предложений по законодательным изменениям в интересах граждан

**76** приемных в 72 регионах страны

**195** специалистов по работе с населением

- Юридическое управление со штатом высококвалифицированных юристов
- Бесплатная онлайн-библиотека полезных инструкций по защите гражданских прав
- Примеры достижений граждан по защите своих интересов представлены на сайте [справедливо-центр.рф](http://справедливо-центр.рф)
- Онлайн-курсы на сайте [справедливо-центр.рф](http://справедливо-центр.рф)

- Собственная федеральная газета «Домовой совет»
- YouTube-канал «Центр справедливости»
- Проект «Дневник Центров справедливости» на радио «Справедливая Россия»
- Возможности депутатов партии СПРАВЕДЛИВАЯ РОССИЯ

Горячая линия: 8-800-755-55-77

ГОЛОВНОЙ СТРУКТУРОЙ ЦЕНТРОВ ЯВЛЯЕТСЯ ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКИЙ ЦЕНТР ЗАЩИТЫ ПРАВ ГРАЖДАН В МОСКВЕ:



обучение сотрудников региональных приемных



мониторинг действующего законодательства



подготовка предложений по законодательным изменениям в интересах граждан



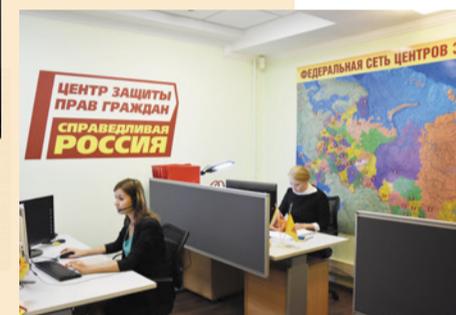
Газета «Домовой совет»



YouTube-канал «Центр справедливости»



Библиотека полезных инструкций



Юридическая служба



Консультации и обучающие семинары



Радиопередача «Дневник Центров справедливости»



**56 млрд 117 млн рублей**

**в пользу граждан**

- ✓ Доначисления к пенсиям, выплата долгов по зарплатам и возврат отобранных у граждан льгот
- ✓ Расторжение кабальных кредитных договоров, строительство детских площадок и ремонт дорог
- ✓ Деньги, возвращенные по корректировке платы за отопление, излишне собранные ЖЭКаами за «общедомовку» и содержание жилья
- ✓ Экономия средств, которой Центры добиваются в результате отмены незаконных решений местной власти

# Зачем была придумана «дачная амнистия»?

«Дачная амнистия» – условный термин.

На самом деле речь идет о Федеральном законе от 30 июня 2006 года №93-ФЗ, согласно которому все желающие граждане могли по упрощенной схеме оформить в собственность участки и расположенные на них строения.

В 1998 году вступил в силу закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

В 2001 году был принят Земельный кодекс РФ.

В 2004-м – Жилищный и Градостроительный кодексы РФ.

Вместе с законодательством менялись и требования к документам на недвижимость. Оформить права на ранее предоставленные гражданам земельные участки и возведенные на них объекты недвижимости было проблематично, а порой и невозможно.

Кто-то строил дачи, бани и гаражи без всяких документов, кому-то участок с домиком достался в наследство, у кого-то документы оказались утерянными.

Стало очевидным, что нужен некий упрощенный порядок оформления прав на земельные участки, дачные домики, бани, другие строения – как возведен-

ные недавно, так и построенные много лет назад, но не легализованные из-за постоянно обновляющегося законодательства.

Для решения этих задач и было инициировано проведение «дачной амнистии». Закон был принят 16 июня 2006 года.

С 1 сентября 2006 года он вступил в силу.

В результате была отменена необходимость в предоставлении разрешительной документации для оформления прав на бытовую недвижимость – дачные дома и другие объекты, а земельные участки могли быть оформлены на основании ранее выданных документов.

**Упрощенный порядок регистрации касался не только дачников. Облегченные правила оформления в собственность земли и построек касались владельцев жилой загородной недвижимости и земельных наделов, приобретенных в бессрочное пользование или полученных по наследству до 30 октября 2001 года.**



Чтобы оформить такой участок в собственность, пользователям не нужно выкупать его у государства. Участки передаются в собственность бесплатно. Пользователю участка достаточно подать в МФЦ только правоустанавливающий документ. Это может быть свидетельство, договор или какой-либо акт о предоставлении участка в бессрочное пользование

или пожизненное наследуемое владение; выписка из похозяйственной книги; договор на право застройки. В МФЦ следует подписать заявление о регистрации права собственности и заплатить госпошину в размере 350 рублей.

А вот с упрощенным порядком оформления садового домика как раз случились проблемы.

## Кто отменил «дачную амнистию»?

За первое полугодие 2019-го в Госдуму поступило три законопроекта о продлении «дачной амнистии».

Казалось бы, зачем понадобилось узаконивать то, что уже и так защищено законом?

Ведь всем известно, что упрощенный порядок оформления в собственность земельного надела и построек закреплен законом до 1 марта 2020 года.

На землю – да. А вот со строениями вышла заминка.

Дело в том, что в августе 2018 года вступили в силу поправки в Градостроительный кодекс РФ, которые установили новые правила оформления строительства и загородной недвижимости. Фактически перечеркнув возможность оформить дом на дачном участке по упрощенной схеме.

Фракция СПРАВЕДЛИВАЯ РОССИЯ в Госдуме еще в феврале 2019 года внесла законопроект о продлении «дачной амнистии» до 1 марта 2020-го.

«Возникшее противоречие поставило дачников в сложную ситуацию. Упрощенный порядок оформления недвижимости автоматически закончился. Регистрация на общих основаниях грозила массой бюрократических процедур и дополнительными денежными затратами.



Более того, при отсутствии какого-либо из множества требуемых документов вероятность признания дома «самостроем» выросла в полный рост», – говорилось в пояснительной записке к проекту закона.

Справедливороссы предложили дать людям возможность спокойно, без судов и бумажной волокиты узаконить свои права на соответствующие жилые объекты до марта 2020 года.

Но Госдума не торопилась с продлением «дачной амнистии».

В апреле председатель партии СПРАВЕДЛИВАЯ РОССИЯ Сергей Миронов обсудил сложившуюся ситуацию с председателем Правительства РФ Дмитрием Медведевым. Глава Кабина признал, что необходимо устранить правовую коллизию и восстановить дачников в правах. Даже обещал поддержку Правительства при рассмотрении законопроекта в Госдуме.

В мае в федеральный парламент поступили еще два закона на эту же тему: один – от Правительства РФ, второй – от фракции «Единая Россия».

К моменту выхода этого номера ни один из законопроектов еще не одобрен и не подписан Президентом РФ.

Однако сомнений в том, что «дачную амнистию» продлят, у нас нет. Около 60 млн россиян ждут решения этого вопроса.

И игнорировать такое количество людей органы власти не имеют права.



**За 13 лет действия «дачной амнистии» было зарегистрировано в упрощенном порядке около 13,5 млн прав на объекты. В частности, около 3,5 млн объектов индивидуального жилищного строительства, около 3 млн гаражей, садовых домиков, другой бытовой недвижимости и более 7 млн земельных участков. На этих садовых участках россияне выращивают 90% картофеля для личных нужд, 82% овощей, 50% ягод и производят 15% молока.**

# Кому положен налоговый вычет за 6 соток



**С 2018 года часть россиян освободили от оплаты земельного налога с участков до 6 соток. Те, у кого площадь участка превышала 600 кв. метров, стали оплачивать налог за вычетом 600 «квадратов».**

Налоговый вычет предоставляется в соответствии с п. 5 ст. 391 Налогового кодекса Российской Федерации налогоплательщикам, относящимся к одной из следующих категорий:

- Герои Советского Союза, Герои Российской Федерации, полные кавалеры ордена Славы;
- Инвалиды I и II групп;
- Инвалиды с детства, дети-инвалиды;
- Ветераны и инвалиды Великой Отечественной войны, а также ветераны и инвалиды боевых действий;
- лица, имеющие право на меры соцподдержки, подвергшиеся воздействию радиации вследствие катастрофы на Чернобыльской АЭС, воздействию радиации вследствие аварии в 1957 году на производственном объединении «Маяк», подвергшиеся радиационному воздействию вследствие испытаний на Семипалатинском полигоне;
- лица, получившие или перенесшие лучевую болезнь или ставшие инвалидами в результате испытаний, учений и иных работ, связанных с любыми видами ядерных установок, включая ядерное оружие и космическую технику;
- пенсионеры;
- родители, имеющие трех и более несовершеннолетних детей.

При наличии у налогоплательщика нескольких земельных участков можно обратиться в налоговый орган с Уведомлением о выбранном участке, по которому желательно применить вычет. Уведомление можно подать не позднее 31 декабря года, являющегося налоговым периодом, начиная с которого в отношении указанного земельного участка применяется налоговый вычет.

Направить Уведомление можно через ваш «Личный кабинет налогоплательщика» на сайте [nalog.ru](http://nalog.ru), почтовым отправлением или лично, обратившись в налоговую инспекцию.

Если Уведомление не поступит, то вычет применяется автоматически в отношении одного земельного участка с максимальной исчисленной суммой земельного налога.

**Напомним, инициативу об освобождении от земельного налога участков до 8 соток неоднократно вносила в Госдуму партия «Справедливая Россия». И неоднократно думское большинство отвергало принятие такого закона. Налог на 6 соток был отменен с января 2018 года после вмешательства Президента РФ Владимира Путина.**

## Владельцев дач ждет повышение налога

**Изменения в законодательстве РФ, вступившие в силу в 2019 году, повлияли и на жизнь владельцев загородных участков.**



Плательщиками налогов за земельный участок являются собственники участков и те, кто получил недвижимость на условиях бессрочного использования. Если вы арендуете землю, обязательства по выплате налоговых сборов – не ваша проблема, а проблема собственника.

На величину налога прежде всего влияет кадастровая стоимость недвижимости, которая с 2019 года приравнена к цене за участок, указанной в ЕГРН.

Если вы приобрели участок, но в течение 10 лет так и не начали на нем строительство, надо быть готовым к тому, что налог на землю вырастет в 2 раза. Таким образом государство пытается подстегнуть вас регистрировать дома и хозяйственные постройки. Чтобы, соответственно, и с них уплачивались налоги.

Возможность компенсировать двойную оплату земельного налога сохраняется на протяжении трех лет, если за это время дачник регистрирует недвижимость.

Если же трехлетний период прошел, а гражданин не осуществил регистрацию, коэффициент налогообложения увеличивается с 2 до 4 вплоть до момента регистрации владельцем имеющихся построек.

Ни о какой компенсации и перерасчете в таком случае речи быть не может.

Федеральный закон о новых правилах ведения садоводства и огородничества (№217-ФЗ) дал дачникам возможность получать часть земель общего пользования в собственности в виде доли по результатам решения общего собрания членов товарищества.

Безусловно, это отразится на финансовой нагрузке: членам СНТ придется уплачивать дополнительный налог, связанный с полученной долей общей земли.

До 2019 года существовала возможность оспорить назначенную ставку из-за изменения цены земли и запросить перерасчет, однако, согласно ФЗ№334, уплаченные налоги не подлежат перерасчету в текущем году. Теперь измененная ставка начнет действовать только в следующем расчетном периоде.

Перед тем как обратиться к налоговым органам с целью перерасчета кадастровой цены земли, потребуются собрать ряд документов:

- справки, свидетельства, подтверждающие права на объект;
- документ, подтверждающий назначение земли;
- бумаги об оценке; техпаспорт и межевой план.

С 1 января 2019 года вступил в силу закон №217-ФЗ, определивший судьбу 60 млн дачников. Понятие «дача» исчезло, а дачников поделили на садоводов и огородников.



# ЖИЗНЬ В СНТ ПО НОВЫМ ПРАВИЛАМ

Документ разложил по полочкам, что отныне можно садоводу и чего нельзя огороднику. Изменились требования к организации жизни в СНТ и ОНТ.

Возникли новые правила землепользования, а также строительства на дачных участках.

Закон не из простых для понимания. Почти все из 55 содержащихся в нем статей представляют собой поправки к другим федеральным законам – о строительстве и регистрации дома на загородном участке, межевании земельного участка, уплате налогов с хозяйственных построек, дарении или передаче участка в наследство и т. д.

В этом материале Центр защиты прав граждан постарался максимально упростить толкование федерального закона №217-ФЗ. Мы подготовили для вас подробную информацию о структуре современного товарищества собственников недвижимости, правилах межевания и застройки на дачных участках.



## КАК ЗАКОН ИЗМЕНИЛ ЖИЗНЬ ДАЧНИКОВ

С 2019 года в федеральном законодательстве больше не существует понятия «дачник». Упразднены все дачные товарищества, кооперативы или общества. Теперь возможны лишь две формы владения загородными земельными участками:

■ Садоводческое некоммерческое товарищество (СНТ);

■ Огородническое некоммерческое товарищество (ОНТ).

Все дачные общества, **зарегистрированные до 2019 года**, должны пройти перерегистрацию и **выбрать тип землепользования – СНТ или ОНТ**.

Сроки перерегистрации не ограничены конкретной датой. Но рано или поздно сделать это все равно предстоит.

ОНТ или СНТ – в обоих случаях речь идет о сельскохозяйственных хозяйствах, где граждане выращивают сельскохозяйственную продукцию. Для себя, а не для продажи.

Принципиальная разница между садоводами и огородниками – в правах на возведение построек. На садовом участке можно построить жилой дом и даже в нем прописаться. На огородном – только теплицу, сарай, гараж или колодец.

А что делать тем товариществам, которые теперь признаны огородническими, но кое-кто из дачников успел построить на этих землях жилой дом?

Единственный способ защитить постройки – прописать в новом Уставе товарищества, что норма закона №217-ФЗ о невозможности постройки дачного домика распространяется только на участки, которые были выделены под огородничество с 1 января 2019 года.

Закон обратной силы не имеет, а прежний строить дома разрешал.

Подводных камней у нового «дачного» закона достаточно. Поэтому первым делом членам товарищества необходимо привести в порядок все документы.

## ЖИЗНЬ ТОВАРИЩЕСТВА ПО НОВЫМ ПРАВИЛАМ

Для учреждения и функционирования товарищества необходимо не менее семи землевладельцев. Постановление о новом статусе должно быть единогласно принято на общем собрании.

Руководство осуществляется коллективно. У СНТ должен быть председатель, Правление численностью не менее трех человек и не более 5% от числа членов товарищества и ревизионная комиссия (или ревизор).

Согласно новым правилам полномочия управляющего органа делятся пять лет. Но могут быть отозваны, если члены товарищества выразят недоверие Правлению. Это можно сделать в очной или заочной форме. При этом все **документы товарищества должны храниться не менее 49 лет**.

Ведение хозяйства и проживание на территории садоводческого или огороднического объединения возможны и без участия в нем.

То есть иметь участок с домом можно, будучи индивидуалом. Но это не освобождает индивидуала от всех утвержденных Правлением взносов. С вступлением в силу закона №217-ФЗ не состоящие в товариществе землевладельцы имеют равные права на общую собственность и участие в голосованиях по большинству вопросов. Кроме голосования за кандидатуру председателя и членов Правления.



Также изменились правила, касающиеся земель общего назначения, находящихся в государственной или муниципальной собственности и расположенных в границах СНТ. Теперь они подлежат предоставлению в общую долевую собственность всем членам товарищества. Размер доли участника СНТ в таком случае будет пропорционален размеру его участка. Налог на такие земли рассчитывается по аналогичному принципу.

В рамках общей территории товарищества запрещено менять вид использования земель на отдельных участках. Законом реализован принцип: одна территория – одно товарищество. Это значит, что невозможно в границах одного товарищества образовать еще одно юридическое лицо.

Новый закон сделал земли общего пользования неприкосновенными. Речь об участках на территории товарищества, которые выходят, к примеру, к дороге, водоему, полю или лесу. Не секрет, что зачастую владельцы соседствующих с этими местами участков пытаются «при резать» их к своим. Теперь эти территории можно только благоустроить и использовать как места совместного досуга.

## КАК ОТРЕДАКТИРОВАТЬ УСТАВ В СВОЮ ПОЛЬЗУ

Первым делом отредактируйте Устав товарищества.

**Обязательно включите туда две юридические тонкости:** «реорганизация проводится в связи с вступлением в силу ФЗ №217» и новое «товарищество является правопреемником предыдущего». Если вы не предусмотрите таких нюансов, преемственность между старой и новой формой землевладения может быть поставлена под сомнение.

А это осознанная необходимость! От признания самостроем и принудительного сноса. В особенности если дачные товарищества располагаются вблизи городов, где земля стоит очень дорого.

Еще один важный нюанс. По закону платить взносы на счет товарищества разрешается только безналичным способом.

Однако не все, особенно пожилые, дачники в совершенстве владеют банковскими картами или банкоматом.

**Пропишите в Уставе пункт с разрешением членам товарищества платить взносы так, как им удобно. В том числе через кассу.**

Еще один важный момент, кот орый следует закрепить в Уставе, – это способ уведомления членов товарищества о проведении общего собрания и формах проведения собрания. К примеру, уведомлять путем размещения на информационной доске объявления, с помощью телефонного обзвона и т. п. А все принципиальные вопросы жизнедеятельности решать на собраниях, проводимых в очно-заочной форме.

## НОВЫЕ ВИДЫ ВЗНОСОВ

Закон о садоводстве и огородничестве регламентирует материальные взаимоотношения членов товариществ.

Утверждены два вида взносов: членские и целевые. Так называемые вступительные законом отменены.

**Регулярность и размер взносов определяются на общем собрании товарищества.**

По закону все взносы перечисляются на расчетный счет товарищества безналичным способом. Решения о выборе банка, открытии и закрытии банковских счетов, ведении документации по оплате взносов также принимаются собранием.



Если дачник не платит взносы в течение двух месяцев, его могут исключить из СНТ. При этом право на использование объектов инфраструктуры (электричество, водопровод, дороги и прочее) за ним сохраняется.

Несмотря на то что законодатель обязал собирать деньги только безналичным способом, вносить деньги в кассу товарищества все же можно. В ст. 861 Гражданского кодекса РФ указано: «Расчеты с участием граждан, не связанные с осуществлением ими предпринимательской деятельности, могут производиться наличными деньгами без ограничения суммы или в безналичном порядке». Гражданский кодекс стоит выше закона о садоводстве, поэтому заставить всех платить по безналу не получится. Если в новой редакции Устава предусмотреть пункт с разрешением вносить плату через кассу, у дачников останется возможность платить так, как им удобно.

**Что касается индивидуальных, которые не хотят быть членами товарищества.**

По новым правилам те, кто отказался входить в товарищество и живет сам по себе, будут платить даже больше членов СНТ или ОНТ.

Во-первых, они обязаны вносить плату за содержание имущества общего пользования, текущий и капремонт объектов капитального строительства, относящихся к имуществу общего пользования и расположенных в границах территории садоводства или огородничества, за услуги и работы товарищества по управлению таким имуществом.

Во-вторых, по ст. 251 Налогового кодекса от налогообложения освобождаются только членские и целевые взносы. Так что индивидуалу стоит хорошенько подумать: жить обособленно или стать членом сообщества дачников.

**Еще один нюанс, касающийся денежных сборов.**

Если кому-то из СНТ необходимо получить копию какого-либо документа, такая копия предоставляется платно. Однако плата, взимаемая товариществом за предоставление копий документов, не может превышать технические затраты на их изготовление.

Подготовил Федор ТИЩЕНКО



## Сергей МИРОНОВ

Инициатор создания сети  
Центров защиты прав граждан  
Руководитель фракции  
«Справедливая Россия» в Госдуме

**60 млн граждан, выезжая на дачу летом, автоматически теряют половину конституционных прав. Скорая туда не едет. Автобусы не ходят. Зато в дверь постучались все виды налогов. Федеральный закон № 217 не отвечает на вопросы, как защитить землю от захвата. Как закрепить право собственности. Как оформить участок в наследство. Как организовать жизнь в СНТ. Вот почему в Центрах защиты прав граждан возникла идея создать специальный просветительский проект «Дачная жизнь по новым правилам». На семинарах мы не просто будем разбирать закон по косточкам. Благодаря участию председателей СНТ и ОНТ и активных собственников, мы рассчитываем отредактировать неудобные положения закона. Чтобы дачная реформа не усложняла жизнь в СНТ и защищала наших граждан.**

# ПРАВИЛА ПРОВЕДЕНИЯ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ

**Новый дачный закон изменил правила общежития в садоводческих и огороднических товариществах. Раширились права так называемых индивидуалов, которые не являются членами товарищества. Изменились регламент принятия в члены товарищества и сама процедура голосования. Давайте подробнее рассмотрим, как теперь организовать и оформить легитимным протоколом решения общего собрания в садоводческих и огороднических товариществах.**

## ОЧЕРЕДНЫЕ СОБРАНИЯ СНТ

Очередные собрания проводятся как минимум один раз в год. На них рассматриваются, как правило, следующие вопросы:

- Ежегодный отчет председателя о деятельности Правления. В отчете председатель обязательно должен указать результаты исполнения решений предыдущего собрания и действия Правления по поступившим в течение года жалобам садоводов.
- Отчет ревизионной комиссии.
- Утверждается приходно-расходная смета товарищества и финансово-экономическое обоснование членских и целевых взносов, платежей за пользование имуществом общего пользования.
- Принятие в члены товарищества.
- Исключение из членов товарищества.
- При необходимости проводятся выборы членов правления и ревизионной комиссии, если они выбывают по той или иной причине и исполнительные органы не могут выполнять свои функции по причине отсутствия своих членов.
- Решаются другие вопросы, которые относятся к исключительной компетенции общего собрания членов товарищества.
- Ответы на вопросы садоводов.

## ВНЕОЧЕРЕДНЫЕ СОБРАНИЯ СНТ

Внеочередные собрания проводятся:

- В случае необходимости срочного решения по сбору дополнительных целевых взносов.

- В случае срочного переизбрания председателя товарищества.
- По требованию органа местного самоуправления по месту нахождения территории садоводства или огородничества.

## УВЕДОМЛЕНИЕ СОБСТВЕННИКОВ

Высшим органом управления делами товарищества является общее собрание собственников.

По новому закону именно собрание избирает председателя товарищества и членов Правления. Раньше избиралось только Правление, а оно уже выбирало председателя.

Каждое товарищество должно иметь реестр членов, в котором содержится вся персональная информация о каждом землепользователе.



Уведомлять о проведении собрания собственников необходимо не позднее чем за 14 дней до даты его проведения. И не позднее чем за 7 дней до собрания инициаторы должны ознакомить всех собственников с материалами повестки собрания.

## НЕОБХОДИМЫЙ КВОРУМ

Для принятия большинства решений на собрании и должны присутствовать не менее 50% членов товарищества. Общеизвестно, что собрать кворум чрезвычайно сложно.

Закон разрешает проводить общее собрание в трех формах:

- очной;
- заочной;
- очно-заочной.

Следует знать, что заочно нельзя будет выбрать председателя и Правление, изменить Устав, принять решение о размере взносов или передаче части имущества товарищества, к примеру, в аренду.

Расширился круг вопросов, для принятия которых требуется квалифицированное большинство голосов (2/3 от числа участников собрания).

Среди таких вопросов:

- изменение Устава товарищества;
- избрание председателя товарищества и членов Правления, ревизионной комиссии (ревизора), досрочное прекращение их полномочий;

- определение условий, на которых осуществляется оплата труда всех работников по трудовым договорам;
- принятие решения о приобретении товариществом земельных участков;
- принятие решения о создании (строительстве, реконструкции) или приобретении имущества общего пользования, о порядке его использования;
- принятие решений о передаче недвижимости общего пользования в общую долевую собственность, в собственность муниципальной власти или субъекта РФ;
- распределение образованных на основании утвержденной документации по планировке территории садовых или огородных земельных участков между членами товарищества;
- утверждение приходно-расходной сметы товарищества и принятие решения о ее исполнении;
- определение размера и срока внесения взносов;
- принятие решений о реорганизации или ликвидации товарищества.

**Если кворум на общем собрании по этим вопросам так и не собрался, то повторно можно проголосовать по утвержденной повестке в очно-заочной форме.**

*Голосование проходит по принципу: один собственник – один голос.*

*Если участок принадлежит трем гражданам, только двое из которых – члены товарищества, то при голосовании по вопросам деятельности СНТ от участка смогут голосовать только двое, у них будет два голоса. Но по вопросам распоряжения общим имуществом товарищества – все трое.*

Раньше за члена СНТ могли проголосовать его представители по доверенности, которую заверял председатель товарищества. Новый закон лишил председателя товарищества такого права. Представитель собственника по-прежнему сможет участвовать и голосовать за решения собрания, но только при наличии доверенности, заверенной нотариусом.

## ПРАВИЛА ГОЛОСОВАНИЯ ИНДИВИДУАЛЬНЫХ САДОВОДОВ

**Теперь индивидуальные садоводы имеют право не только присутствовать на общих собраниях, но и голосовать по отдельным вопросам на общем собрании членов товарищества.**

Среди таких вопросов:

- принятие решения о приобретении земельных участков, которые находятся в государственной или муниципальной собственности;
- принятие решения по распоряжению всем общим имуществом, начиная от земельных участков, заканчивая шлагбаумами и видеокамерами;

- определение порядка пользования общим имуществом;
- принятие решения о передаче недвижимости общего пользования в общую долевую собственность, или в собственность муниципальной власти, или в собственность государства (субъекта РФ);
- определение размера и срока внесения взносов, определение платы за приобретение, создание, содержание имущества общего пользования, текущий и капитальный ремонт объектов капитального строительства, относящихся к имуществу общего пользования.

Индивидуальные садоводы теперь не только формируют и утверждают смету наравне со всеми, но и несут точно такое же бремя содержания общего имущества, как и члены товарищества (напомним: ранее по 66-ФЗ индивидуальный садовод мог не платить целевые взносы). В этом плане СНТ приблизили к ТСЖ в многоквартирном доме.

Теперь членство в товариществе глобально влияет только на принятие некоторых управленческих решений. Права у членов СНТ и индивидуальных садоводов теперь будут практически равные.

Для рассмотрения вопросов приема и исключения членов товарищества порог снижен до простого большинства голосов присутствующих на собрании.

## КАК ОСПОРИТЬ РЕШЕНИЕ СОБРАНИЯ

Если садовод был на собрании, решение которого он пытается оспорить, и есть его подпись в протоколе собрания, то закон отводит срок шесть месяцев для оспаривания результатов этого собрания.

Если садовода на собрании не было, у него есть два года после публикации результатов собрания.

## КАК СТАТЬ ЧЛЕНОМ СНТ

В отличие от прежнего «дачного» закона №66-ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан», по которому членами СНТ могут стать граждане, достигшие 18 лет, закон №217-ФЗ возрастного ограничения не устанавливает.

Для вступления в члены СНТ надо подготовить и подать в Правление товарищества заявление. На ближайшем общем собрании членов товарищества оно должно быть рассмотрено. С заявлением о вступлении в СНТ могут обратиться правообладатели земельного участка, расположенного в границах территории садоводства или огородничества. До подачи заявления они вправе ознакомиться с Уставом СНТ.

В заявлении нужно указать следующие данные:

- фамилию, имя и отчество заявителя;
- его адрес места жительства;
- почтовый адрес, по которому заявитель может получать сообщения, за ис-

ключением случаев, если такие сообщения могут быть получены по адресу места жительства;

- адрес электронной почты (при наличии), на который можно высылать электронные сообщения, согласие заявителя с требованиями Устава СНТ.

К заявлению прилагаются копии документов о праве на земельный участок. Заявление рассматривается общим собранием членов СНТ в порядке, установленном Уставом.

Днем приема в члены товарищества является день принятия соответствующего решения общим собранием членов СНТ. Каждому члену СНТ в течение трех месяцев со дня приема в члены товарищества председатель выдает членскую книжку, форму и содержание которой устанавливает общее собрание членов СНТ.

В приеме в члены товарищества может быть отказано, если:

- гражданин ранее был исключен из числа членов СНТ из-за не погашенного долга по взносам;
- если он не является собственником или правообладателем земельного участка, расположенного в границах территории садоводства или огородничества;
- не предоставил документы о правах на земельный участок;
- предоставил заявление, не соответствующее требованиям.



**Сергей  
МИРОНОВ**

*Инициатор создания сети  
Центров защиты  
прав граждан*

**Вместо ужесточения ответственности председателя и правления перед членами товарищества Закон №217-ФЗ делает председателя товарищества, по сути, единоличным исполнительным органом и наделяет его неограниченными правами. По мнению дачников, это может спровоцировать злоупотребление полномочиями и вызвать внутренние конфликты. Чтобы избежать последствий и судебных тяжб, в рамках нового просветительского проекта Центров «Дачная жизнь по новым правилам» мы организуем семинар по особенностям проведения общего собрания в СНТ и ОНТ.**

# Правила строительства в СНТ и на землях ИЖС



## КАКОЙ ДОМ СЧИТАЕТСЯ КАПИТАЛЬНЫМ

Капитальным будет считаться дом, который обладает некими признаками недвижимости.

Основной признак недвижимости – невозможность разобрать или перенести постройку целиком без нарушения конструкции и нанесения существенного материального ущерба объекту.

Среди основных признаков также подведенные коммуникации (вода, газ, свет, система водоотведения и т. п.) и его относительно высокая стоимость.

Не получится зарегистрировать строение, если оно:

- имеет две и более квартиры,
- имеет высоту более трех этажей или 20 метров,
- построено на расстоянии ближе 3 метров от границы соседнего участка.

Такие объекты автоматически считаются самовольной постройкой.

Для регистрации права собственности их придется либо реконструировать в соответствии с нормативами, либо сносить за собственный счет.

## ПОЧЕМУ НЕ ТРЕБУЕТСЯ РАЗРЕШЕНИЕ НА СТРОИТЕЛЬСТВО

С вступлением в силу Федерального закона №217 порядок регистрации капитальных строений стал единым как для индивидуального жилищного строительства (ИЖС), так и для садовых товариществ (СНТ).

Разрешение на строительство заменили неким уведомлением о строительстве.

Теперь, чтобы построить капитальный дом, необходимо направить в местную администрацию уведомление о строительстве или реконструкции жилого или садового дома.

Заливать фундамент или класть кирпич можно будет только после того, как муниципалитет одобрит строительство исходя из соответствия постройки градостроительным нормам.



## Как быть с существующими постройками

Изменения, связанные с новым законом, не отразятся на постройках, регистрация которых проведена, уверяют в Росреестре.

Статус учтенных в реестре недвижимости объектов никак не изменится, но лучше проверить, как оформлен, к примеру, ваш дачный дом.

Если имеющийся дом является жилым, данные в выписке ЕГРН должны содержать соответствующие статусу характеристики.

## ПРАВИЛА УВЕДОМЛЕНИЯ О СТРОИТЕЛЬСТВЕ ДОМА НА УЧАСТКЕ

Порядок уведомления местных органов власти о планируемой постройке или реконструкции объекта на землях ИЖС или в СНТ содержится в ст. 51.1. Гражданского кодекса РФ.

Форма уведомления утверждена Приказом Минстроя от 19 сентября 2018 года №591/пр. «Об утверждении форм уведомлений, необходимых для строительства или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома».



**КРАТКИЙ АЛГОРИТМ ДЕЙСТВИЙ**

Готовим уведомление в орган местного самоуправления.

Обычно в местной администрации такими вопросами занимается отдел с условным названием «отдел архитектуры и градостроения». Уведомление можно подать не только лично. А также через МФЦ, на едином портале Госуслуг либо по почте с уведомлением о вручении.

В уведомлении в обязательном порядке отражаем следующую информацию:

1. Ваши ФИО, место жительства, реквизиты документа, удостоверяющего личность (для физического лица).
2. Кадастровый номер земельного участка, адрес или описание местоположения земельного участка.
3. Сведения о праве застройщика на земельный участок, а также сведения о наличии прав иных лиц на земельный участок (при наличии таких лиц).
4. Сведения о виде разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства (ИЖС или садовый участок).
5. Параметры дома, в том числе с учетом отступа от границ земельного участка.
6. Сведения о том, что объект не предназначен для раздела на самостоятельные объекты недвижимости (не многоквартирный дом или таунхаус).
7. Ваш почтовый адрес и (или) адрес электронной почты для связи с вами (либо с застройщиком).

**КАКИЕ ДОКУМЕНТЫ НЕОБХОДИМО ПОДГОТОВИТЬ ПРИ ПОДАЧЕ УВЕДОМЛЕНИЯ:**

■ правоустанавливающие документы на земельный участок, если права на участок не зарегистрированы в ЕГРН.

■ описание внешнего облика дома в текстовой и графической форме с указанием параметров объекта, его характеристик и расположения на участке (если строительство или реконструкция объекта ИЖС / садового дома планируется в границах территории исторического поселения).

В текстовой форме указываем параметры объекта, цветовое решение внешнего облика, планируемые к использованию строительные материалы, описание иных характеристик. Графическое описание представляет собой изображение внешнего облика объекта, включая фасады и конфигурацию дома.

Если вы указали не все сведения либо приложили не все необходимые документы, то орган местного самоуправления посылает межведомственный запрос для уточнения информации. Однако, если в течение трех дней необходимый ответ (или один из ответов) не приходит, ваше заявление рассмотрено не будет.

По межведомственным запросам органов – в срок не позднее трех рабочих дней со дня получения соответствующего межведомственного запроса. Если сорвете эти сроки, ваше заявление не будет рассматриваться.

Уполномоченные на выдачу разрешений на строительство органы в течение семи рабочих дней со дня поступления уведомления о планируемом строительстве должны:

■ провести проверку соответствия указанных в уведомлении параметров параметрам разрешенного строительства или реконструкции, а также допустимости размещения объекта в соответствии с разрешенным использованием земельного участка;

■ направить застройщику ответ способом, определенным застройщиком в уведомлении.

**ВАЖНО ЗНАТЬ!**

Уведомительный характер о начале застройки касается только строений площадью не более 500 квадратных метров. Все, что свыше, по-прежнему в обязательном порядке проходит полноценную градостроительную экспертизу.

**ЗАЧЕМ РЕГИСТРИРОВАТЬ ДОМ**

Регистрировать или нет постройки? Сейчас это право владельца.

Так называемая дачная амнистия, позволяющая в упрощенном порядке регистрировать земельный участок и постройку на нем, не завершена.

Если стройка не завершена, придется либо зарегистрировать как объект незавершенного капитального строительства, либо направить уведомление о строительстве нового объекта в муниципалитет.

Собственники земельных участков в населенных пунктах с видом разрешенного использования для ИЖС, которые в течение 10 лет с даты регистрации права собственности на землю не построили или не оформили дом, с 2018 года обязаны платить двойной земельный налог – вплоть до регистрации строения на своем участке. До тех пор пока дом будет числиться как незавершенный объект строительства, вы не сможете подключить к нему магистральный газ или канализацию.

Закон защищает права только собственника зарегистрированной недвижимости – в противном случае владелец считает свою постройку временной, которую можно разобрать.

Кроме того, в случае когда право на объекты недвижимости, в том числе земельный участок, не учтено в ЕГРН, их невозможно продать, подарить, а также проблематично вступить в наследство в отношении таких объектов.

Что касается огороднических некоммерческих товариществ (ОНТ), постройки там могут быть только некапитальными.

Владельцев незаконных построек на огородах ждут санкции. Налоговая инспекция вправе увеличить ставку земельного налога для владельца незарегистрированного строения в пять раз – с 0,3 до 1,5% в связи с нецелевым использованием земельного участка.

**ПРЕДЕЛЬНЫЕ НОРМЫ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ**

Важно помнить, что учитывается соотношение дома размеру земельного участка. Предельные размеры участка определяются местными Правилами землепользования и застройки. Как правило, эти размеры не могут превышать 25 соток.

Ограничения были введены намеренно. Чтобы на личных земельных участках не возникали таунхаусы, самострой в виде многоэтажных квартир-студий или «дворцы».

Закон не запрещает объединить два соседних участка. Однако даже в случае слияния нескольких земельных участков постройки не должны занимать более 40% земли.

А в некоторых муниципальных образованиях этот порог снижен до 30%. Рекомендуем перед разработкой дизайн-проекта уточнить информацию в отделе архитектуры вашего муниципалитета.



**Сергей МИРОНОВ**

Инициатор создания сети Центров защиты прав граждан

**Люди пользовались шестью сотками с советских времен на законных основаниях. И главным документом садовода была членская книжка. Закон вывел этот документ из правового поля. Теперь членами товарищества земельных участков, сведения о которых внесены в Единый государственный реестр недвижимости. Выходит, право владения участком надо подтверждать заново. Эта проблема касается 80% садоводов и огородников. По сути, люди оказались поражены в своих правах. Наша партия будет настаивать на упрощении процедуры оформления права собственности. Наши Центры готовы оказать правовую помощь дачникам в правильном оформлении документов на участок и постройки.**

## КАК ПРОПИСАТЬСЯ НА ДАЧЕ

С 1 января 2019 года значительно упростилась процедура прописки на землях ИЖС и в СНТ. Для этого дом должен быть зарегистрирован как капитальное строение. Есть свои нюансы.



Проверьте, все ли из нижеперечисленных пунктов соответствует действительности:

1. Земли СНТ исторически и территориально находятся в пределах населенного пункта. На землях сельскохозяйственного назначения прописаться можно только в случае, если сельхозугодья разрешено использовать под «ведение садоводства или дачного хозяйства».
2. Сделан ли для территории, где находится СНТ, утвержденный муниципалитетом градостроительный регламент.
3. Дом не должен быть выше трех этажей и с определенной СНИП квадратурой внутренних помещений.
4. Дом должен иметь надежные несущие конструкции и крышу, электроосвещение, холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление и вентиляцию. Допускается отсутствие водопровода и центральной канализации в домах высотой не более двух этажей.
5. Дом должен быть оформлен в собственность и иметь почтовый адрес.
6. Признание постройки жилой: положительное заключение Роспотребнадзора, противопожарной службы; заключение эксперта БТИ об удовлетворительном техническом состоянии строения; решение комиссии местной администрации об утверждении жилого назначения. После этого дом учитывается в Росреестре как жилой.

Вот теперь можно прописываться.

## КУПИТЬ ДОМИК В ДЕРЕВНЕ



## И НЕ ПОЖАЛЕТЬ ОБ ЭТОМ

Если вы только еще присматриваете дом в деревне или в СНТ, обратите внимание на правоустанавливающие документы.

Если вам предлагают купить участок, на котором стоит дом, но документы на дом не оформлены, значит, вы покупаете права только на участок, права на постройку у вас не возникает.

Дом без документов – это самовольная постройка. Поэтому все риски того, что дом признают самовольной постройкой, становятся вашими.

По закону кадастровый учет и регистрация прав носят заявительный характер. Но только до момента, пока вашим объектом не заинтересуется налоговая служба.

Мы рекомендуем не затягивать процесс оформления прав собственности на недвижимость. Тем более пока в России действует так называемая дачная амнистия. Упрощенный порядок регистрации недвижимости сэкономит деньги, нервы и время.

Дачная амнистия дает возможность всем, кто вправе претендовать на статус собственника земли и жилых строений на ней, упорядочить свои отношения с государством

и оформить их в соответствии с нормами земельного права.

Для одновременного проведения кадастрового учета и регистрации прав на дом достаточно предоставить одно заявление. Документы на проведение этих процедур можно направить в Росреестр в электронном виде, заполнив специальные формы на сайте Росреестра.

Документы можно также подать при личном обращении в офисы МФЦ на всей территории России.

### ВАЖНО ЗНАТЬ!

Оформить объект можно и дистанционно. Если ваша дача, предположим, находится в соседней области, ехать по этому поводу туда не придется. Поставить дом на кадастровый учет или оформить в собственность можно по месту жительства.



С 2019 года для регистрации дома нужно:

- Заявление о постановке на кадастровый учет и регистрация права собственности.
- Правоустанавливающие документы на земельный участок.
- Документ, подтверждающий разрешение на строительство.
- Квитанция об оплате госпошлины.

Подготовил Федор ТИЩЕНКО

По горизонталю: Столп, Потан, Распашонка, Сандалия, Центр, Калашников, Рифовка, Юноша, Сикок, Изгиб, Эллинг, Папирист, Реликт, Овца, Лента, Нафталин, Марта, Рапорт, Ода, Ушу, Сатурн, Невод, Секстр, Лексия, Исаак, Карел, Этш, Ряба, Кланн, Терраса.  
По вертикали: Голенище, Гасроли, Содом, Отлов, Приказ, Осёл, Марш, Робин, Сквош, Парик, Арба, Ньюни, Копи, Ватт, Фузте, Оплата, Кино, Иран, Плф, Ржа, Саид, Румяна, Легава, Клаудия, Верстка, Прусак, Алтека, Амуглет, Танк, Лолита, Наташа, Таран, Реле, Пал, Сеп, Кус.



# Оформить дачу в наследство

Существует два варианта оформления в наследство дачи после смерти владельца – формальный или фактический. Формальное вступление – спустя шесть месяцев после смерти владельца. Фактическим считается, когда наследник систематически платит взносы за земельный надел и использует имущество в целях охраны и улучшения.

Для вступления в наследство потребуются:

- Свидетельство о смерти владельца;
- справка или выписка из домового журнала о последнем адресе проживания;
- паспорт правопреемника;
- завещание или документы, указывающие на родственные связи.

## ЕСЛИ ДАЧА НЕ ПРИВАТИЗИРОВАНА



Неприватизированную землю, расположенную в СНТ, может приватизировать только правопреемник. Для этого надо обратиться к председателю товарищества для вступления в членство объединения. Далее допускается проведение процедуры приватизации земли, используя упрощенную систему в рамках программы «дачная амнистия».

1. Оформить выписку в Росреестре.
2. Направить запрос в БТИ для оформления паспорта технического значения на собственность.
3. Заказать независимую экспертизу для оценки дачи и участка земли.
4. Направить иск в судебные органы для признания права на владение имуществом.
5. При наличии положительного вердикта следует посетить Росреестр и зарегистрировать собственность.

## ЕСЛИ НАСЛЕДНИКОВ НЕСКОЛЬКО



При распределении долей между правопреемниками дачный участок в первую очередь предоставляется наследнику первой категории. Если в данную группу входят несколько лиц, то произойдет перераспределение имущества, то есть будет иметь место долевое владение.

Примечательно, что претендовать и оспаривать процедуру могут также усыновленные дети покойного и лица, находящиеся на его иждивении не менее 12 месяцев. Обусловлено это тем, что в действующих законах указана необходимость выделения доли в имущественной массе в отношении нетрудоспособных граждан, а также иждивенцев.

Доля выделяется даже при наличии завещания, оформленного на родственников одной из категорий или третьих лиц. То есть в любом случае эти правопреемники должны будут получить свою часть наследства. Как правило, она составляет 50% от всей доли. Если для ее покрытия будет недостаточно остаточной собственности, то недостающее имущество выделяется из долей основных преемников.

## ПРОЦЕДУРА ГОСРЕГИСТРАЦИИ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ



В вопросе оформления дачи в наследство важным фактором является получение сертификата о владении участком. Такое свидетельство выдается нотариусом и впоследствии его необходимо зарегистрировать в Росреестре.

Для этого заявителю потребуется предоставить следующие документы:

- паспорт преемника;
- сертификат на владение дачей;
- наследственное свидетельство;
- оформленное по образцу заявление;
- чек об уплате государственной пошлины за проведение процедуры регистрации прав.

## Взять ипотеку на покупку дачи



Люди устали от больших городов. Хочется на природу. И все чаще возникает вопрос: можно ли оформить на покупку дачи ипотечный кредит? Можно. Но сложно. Ответим почему.

Это новый и не слишком распространенный банковский продукт. Поэтому банки-кредиторы не стесняются в своих требованиях к заемщику. Проблема заключается в том, что в качестве залогового имущества выступает дача. А большинство кредитных организаций не относят дачу к ликвидной недвижимости.

Но возможны варианты. К примеру, взять заем на покупку участка или строительство дома на этом участке. Никаких льготных послаблений при таком займе не ждите. Ставки варьируются от 13 до 20% годовых. Чаще всего такую ипотеку дают на срок не более 10 лет.

Обязательны наличие кадастрового плана, развитая инфраструктура, транспортная доступность и хорошее состояние самого дачного дома. Фундамент должен быть выполнен из бетона, кирпича или камня. Зачастую банки требуют, чтобы дача располагалась в пределах 120 км от города, в котором находится филиал банка-кредитора. Важно, чтобы в дачном доме имелись все необходимые коммуникации: электропроводка и канализация, водопровод и отопление. Если условия нарушены, банк вправе отказать в выдаче средств.

Требования к заемщику стандартные. Стабильная заработная плата. Прописка в городе, в котором находится филиал банка-кредитора. Общий трудовой стаж должен составлять минимум год. На последнем месте работы стаж должен составлять не меньше полугода. Максимальный возраст на момент окончания выплат – 65 лет. В некоторых банках могут попросить предоставить в роли залога коммерческое или жилое помещение.

Обратите внимание на то, что первоначальный взнос при кредитовании составит минимум 20%. Ипотека предоставляется от 45 тысяч рублей. При этом назначается очень высокая страховая ставка.

Большинство проблем при оформлении займа связано с ошибками или нехваткой необходимых документов на землю или дом. Границы участка, пожарная безопасность, соблюдение стандартов при строительстве.

Стоит помнить, что в качестве залога выступают земельный участок, дом и все хозяйственные постройки. В случае нарушения условий ипотечного договора банк будет вправе забрать и реализовать все имущество.

ХЛОПОТЫ НА ГРЯДКАХ И В САДУ ПОРОЙ ЛИШАЮТ ДАЧНИКА ПРЕКРАСНЫХ МИНУТ ОТДЫХА. ОДНАКО В ВЫХОДНЫЕ ДНИ ДОЛЖНЫ СОЗДАВАТЬ ХОРОШЕЕ НАСТРОЕНИЕ НА ВСЮ РАБОЧУЮ НЕДЕЛЮ, А НЕ СГИБАТЬ ПОПОЛАМ ИЗ-ЗА ЧРЕЗМЕРНОЙ ФИЗИЧЕСКОЙ НАГРУЗКИ. ИЗБЕЖАТЬ ЭКСЦЕССОВ МОЖНО, СЛЕДУЯ ПРОСТЫМ ПРАВИЛАМ.

# 5 ПРАВИЛ беззаботного дачника

## 1 НЕ ЗАВОДИТЕ БУДИЛЬНИК

Первая заповедь «правильного» дачника – забыть про будильник и выспаться. Чтобы ощутить заряд бодрости, достаточно встать на час-полтора позднее обычного. Вы делаете больше дел, нежели думаете – тело как следует отдохнуло.

Конечно, валяться в гамаке полдня – невольительная роскошь для того, кого ждут грядки и теплица. Слишком долгое безделье может создать состояние неудовлетворенности от невыполненных садово-огородных дел.

## 2 РАССТАВЬТЕ ПРИОРИТЕТЫ

Второе правило – не составлять наполеоновских планов на день. Пусть в списке неотложных значатся два-три важных дела. Если выполнение каждого из них потребует много времени и сил, сократите список до одного-двух. Далее постарайтесь выполнять работы так, чтобы решить конкретную задачу «в один присест». После каждого, пусть маленького достижения устраивайте 15-минутную передышку. К примеру, за чайным столиком.

**!** Хороший настрой на созидательный труд создает современная рабочая одежда вместо дырявой рубашки и старых спортивных штанов. В жаркие дни не забывайте надевать головной убор, берегите руки, используя прочные и красивые рабочие перчатки.

## 3 ПОПОЛОЛИ – ПОГУЛЯЙТЕ

Третий «закон» удачного земледельца – периодическая смена вида деятельности. Пропололи грядку или цветник – займитесь обрезкой кустов, поливом растений или посевом семян. Идеальный вариант – после часа работы на грядке заняться очисткой садовых дорожек от мелкого мусора на воздухе, еще лучше – навести порядок в одной из комнат в доме. Старайтесь распланировать свой ежедневный дачный марафон так, чтобы после двух часов напряженного труда следовали два часа хотя бы относительного отдыха.

## 4 ПРИМЕНЯЙТЕ ЧУДО-ТЕХНИКУ

Четвертое нехитрое правило – использовать современные приспособления, в значительной степени облегчающие работу в саду и огороде. Газонокосилка, к примеру, упростит уход за дачной территорией, а плоскорез Фокина – утомительную прополку. Да и старую бабушкину тяпку лучше посадить на длинный черенок, чтобы не гнуть спину, удаляя сорняки.

## 5 ДЖАЗ. БЛЮЗ. РОК-Н-РОЛЛ

Пятый параграф негласного «дачного кодекса» можно свести к совету психологов, которые рекомендуют утром послушать затейливые трели птиц, благотворно влияющие на человека. На время работы они предлагают включать мажорную музыку, под которую гораздо веселее работать, чем под унылый «минор».

## Аккуратнее с органикой!



Навоз – ценное органическое удобрение для дачных участков.

Обычно навоз служит основным удобрением при подготовке огородных грядок, для компоста и теплых гряд на биотопливе, для жидких подкормок. Это источник основных элементов питания для растений, он существенно улучшает структуру почвы.

Однако при неразумном применении он становится источником проблем.

В нем могут сохраниться многочисленные семена сорных трав, а при внесении его на грядки мы собственноручно и обильно засеваем сорняками свой огород или теплицу. Соприкосновение свежего навоза с корнями растений может вызвать их ожог.

Неумеренное внесение его под овощи приводит к накоплению нитратов.

Самое разумное – заложить свежий навоз слоями в компостную кучу или оставить его в бурте под водонепроницаемым укрытием для перепревания.

Высокие температуры в бурте или компостной куче сделают семена сорняков нежизнеспособными, масса органики станет темной, рыхлой, с приятным землистым запахом. Полуперепревший навоз можно вносить под картофель, осенью при перекопке почвы, при посадке плодовых и ягодных культур. Перегной или перепревший навоз – идеальное удобрение под любые культуры. Если навоза недостаточно, его можно вносить локально, в лунки при посадке.

УДАЧНЫЙ СОВЕТ  
АНДРЕЯ ТУМАНОВА

**Окрошка на квасе или кефире в жаркое время года – панацея от многих проблем, связанных с питанием летом. Кроме того, обильно обогащенная свежей летней зеленью, она может смело претендовать на основное летнее блюдо.**

**И**стория этого холодного супа теряется в веках. Наши прабабушки измельчали две-три небольшие черные редьки и луковицу, солили и заливали кислым хлебным квасом.

Со временем рецептура стала более произвольной, а количество ингредиентов увеличилось.

Философия окрошки непритязательна. Главный компонент – овощи.

Они должны быть двух видов: одни – нейтральными или пресными по вкусу, другие – пряными и острыми.

В окрошку кладут отварные картофель, репу, морковь, брюкву и свежие огурцы, которые нарезают мелкими кубиками.

Овощи должны составлять примерно половину основы в овощных окрошках и от четверти до трети объема – в мясных и рыбных.

В классической окрошке используется зелень лука, укропа, петрушки, сельдерея, эстрагона.

Мясо лучше брать разных сортов. В старину в окрошке использовали мясо поросенка, индейки и тетерева. Позднее заменили отварной говядиной с примесью домашней птицы.

## ДИЕТОЛОГИ РЕКОМЕНДУЮТ

Окрошка сытна, содержит мало калорий и богата клетчаткой.

Секрет «сытности» в непереваривании волокон клетчатки, отчего продлевается ощущение, что желудок наполнен.

При похудении важно насытить организм витаминами, что и делает окрошка. Ведь она на 90% состоит из растительной пищи, богатой минералами (магний, кальций, калий, фосфор, натрий, марганец, йод и витамины С, Р, Е, К и каротин). В окрошке присутствуют нужные организму органические кислоты – яблочная и лимонная, эфирные масла и фитонциды.

Они не только придают блюду вкус и аромат, но и способствуют улучшению пищеварения.

## РЫБНЫЙ СЕКРЕТ

Окрошка бывает не только мясной. Для рыбной подойдут лить, окунь, судак. Их мясо нейтральное по вкусу и не слишком костистое.

Из морских рыб предпочтение надо отдать треске. Она тоже нейтральная

# ОКРОШКА: ЕШЬ И ХУДЕЙ!



**Употребление окрошки помогает похудеть без побочных явлений (быстрой утомляемости и раздражительности), которые сопровождают почти каждую диету.**

по вкусу, нежирная, хорошо сочетается с овощами и квасом.

Яйца и сметана – обязательные компоненты всех видов окрошки, их добавляют в последнюю очередь.

Иногда нежирную сметану предварительно растирают с желтками отварных яиц и горчицей. Любая, особенно рыбная, окрошка прекрасно сочетается с хреном.

## А С ЯБЛОКОМ ПРОБОВАЛИ?

Оригинальную окрошку можно приготовить с яблоками.

Потребуется 3 свежих огурца, 3 ст. л. рубленых перьев лука и укропа, 10 корнеплодов редиса, 1–2 яблока, полстакана сметаны, 1,5 литра кефира, горчица, соль по вкусу.

Яблоки, огурцы и редис шинковать, добавить соль, горчицу, лук и укроп. Ингредиенты перемешать, разложить в тарелки и залить холод-

ным кефиром, посыпать зеленью, заправить сметаной.

На один день потребуется 1 л кефира, тана или айрана (все напитки максимально обезжиренные, не более 1,5%). Добавить пучок мелко нарезанного укропа, петрушки, 300 г свежих огурцов, натертых на крупной терке, и 200 г куриного мяса, которое, кстати, можно заменить креветками или соевым сыром.

## РАЗГРУЗОЧНЫЕ ДНИ

Иногда в описаниях диеты разрешают добавлять куриную ветчину и другое низкокалорийное мясо. Но чем меньше соли будет в блюде, тем быстрее вы похудеете.

Полученное количество окрошки нужно разделить на 4–6 порций и съесть в течение дня.

Вся диета рассчитана на одну полную неделю, потом необходимо сделать перерыв на месяц, но устраивать

разгрузочные дни на окрошке один раз в неделю.

Дополнительно разрешается включать в дневное меню два яблока или две порции овощного салата.

## ЗАМОРСКИЙ ВКУС

В разных странах мира приготовление окрошки имеет некоторые особенности. В Туркмении ее чаще всего заправляют кефиром, сдабривают не только рубленой зеленью и солью, но и небольшим количеством сахара. Готовое блюдо настаивают около полутора часа на холоде.

В Литве кладут в окрошку обжаренный мясной фарш. В тарелку с готовой окрошкой добавляют ложечку майонеза с чесноком. Одно из любимых блюд в Белоруссии – холодник. Готовят его на свекольном отваре с квасом, добавляют щавель.

В Узбекистане окрошку-чалоп делают на простокваше или кислом молоке с огурцами, редисом и зеленым луком. Заправляют перцем, укропом и кинзой.

Окрошка по-болгарски – это таратор, в блюдо обязательно добавляют молотые грецкие орехи.

В Испании холодный суп гаспаччо готовят с помидорами, огурцами и красным сладким перцем. Добавляют в него и небольшие ломтики черствого белого хлеба, томатный сок, оливковое масло, винный уксус, чеснок.

В Индии в холодный куриный бульон, смешанный с натуральным йогуртом, добавляют томаты и огурцы. Приправляют такую окрошку натертым имбирем, приправой карри, солью, мятой, пряностями.

**Ольга ПЕРЕВАЛОВА,**

**врач-диетолог,**

**член Национальной ассоциации**

**диетологов РФ, врач ЛФК,**

**тренер международного класса**

**по фитнесу**

Певец в дуэте с Настей	«Молниеносная» часть сапога	Показушный вояж артистов	Александровский ...	Армейское поветование	Чемпион по упрямству	Новобрачная музыка	Гуд из Шервуда	«Сольный теннис»
		Маскировка лысины	Напарник Гоморры	Пленные животных				
«Ядро» города	Всё лето на ногах				«Фрак» к подгузнику	Телега, на которой ишачат	«Распушенность» из носа	Прадедовские рудники
			«Раскрутка балерины»	Деньги за товар	Между вином и домино			Единица «крутости» лампы
«Вопросительный» остров	Короткий стих					Человек-автомат	Персия в нынешней версии	Недозревший мужчина
			Древний грек	Кривуля			«Выдуманная» табуретка	«Налётчица» на железо
«Щекастая» косметика	Собака «с полицейским уклоном»	Супер-модель Шиффер			Издательский процесс	«Колошщийся» спортсмен		Кто искал Джавдета?
			Таракан с национальностью	Магазин от всех болезней			«Охранник» из зубов и котей	Машина, «одетая» в броню
	Остаток далёкого прошлого	Посильный вклад			У неё муж - баран	«Талалихинский поцелуй»		Певца Милевская
			Доклад по стойке «смирно»			Порошок в страшном сне моли	«Шлагдаум» для тока	Похвала в рифму
«Варево» в центре Земли	Китайская гимнастика			Обгорелый лес	Окольцованная планета			Лорд
			«Расклад» белого света					Большой ломоть пирога
						Ненормативная ...		
Что закидывал старик?	Художник Левитан			Уроженец Петрозаводска			Саахов нашего кинематографа	
Не курочка, а «Клондайк»		Сердечный «турникет»				Веранда нараспашку		

Ответы на сканворд – на стр. 12

ЭКСПЕРТИЗА «ДОМОВОГО»

# Борщевик Сосновского: опасен, но истребим

История самого злостного сорняка – пример людских ошибок. Растение, привлеченное когда-то как перспективная кормовая культура, быстро вышло из-под контроля. От него невозможно освободить пастбища, сенокосы, полосы вдоль автодорог. А многие дачники жалуются на безуспешную борьбу с борщевиком на своих участках.

Гербициды не помогают. Скашивание и корчевание корней, кроме как более активному распространению растения, ничему больше не способствуют. Рассмотрим несколько эффективных способов борьбы с опасным борщевиком.

### ЗАЛЕЙТЕ СОЛЯРКОЙ

Срезать цветонос (трубку) на высоте 10–15 см от земли – так, чтобы от полого стебля остался «стакан». Желательно в отсутствие солнца. И все равно руки нужно защитить резиновыми перчатками, чтобы на них не попали опасные брызги сока. В оставшийся «стакан» залить около 100 г дизельного топлива (бензин не подходит – быстро испаряется и не успевает проникнуть в корень). Дизтопливо всасывается в ткани оставшегося куска стебля и распространяется по сосудам в корневище. Растение гибнет.

### ПОПРОБУЙТЕ ЗАСОЛИТЬ

Вместо дизтоплива можно засыпать в стебель примерно такое же количество поваренной соли и слегка увлажнить ее. Можно насыпать холмик влажной соли и на остаток корневища после срезки розетки листьев молодого растения первого года жизни, не имеющего еще дудчатого стебля. В результате корневище погибает.



Причина ожога кожи – фурукумарины, содержащиеся в листьях и стволе борщевика. Язвы образуются в местах, куда попали брызги сока растения. Кожа становится абсолютно незащитной от ультрафиолета, что вызывает ожог. Намерены дать бой борщевiku? Дождитесь захода солнца, наденьте перчатки, очки, защитите руки плотной одеждой.

### ПОПРОБУЙТЕ ОБМАНУТЬ

Борщевик – двулетник. Естественным образом он погибает на втором году жизни, рассеяв созревшие семена.

Чтобы его «обмануть», у отцветающего борщевика надо аккуратно срезать большую часть зонтиков (соблюдая все меры предосторожности), оставив только один в центре. На единственный оставленный и обязательно уже отцветший, но несущий незрелые семена зонтик надо надеть полиэтиленовый пакет и старые женские чулки, затем плотно завязать, чтобы созревшие семена не высыпались. После засыхания растения пакет или чулок с опавшими семенами срезают и сжигают. Таким образом, семена не рассеются, и борщевик на этом месте не возобновится. Если же этого не сделать, а только регулярно срезать стебель и листья, не давая растению естественно завершить свой жизненный цикл, оно каждый год будет пытаться вновь и вновь развиваться из корневища и даже из кусков корней, оставшихся в земле, продолжая постоянно приносить неприятности.

Владимир СТАРОСТИН,  
кандидат с.-х. наук, дендролог

Материалы на социально значимые темы подготовлены в рамках Программы повышения уровня правовой грамотности и защиты прав граждан РФ в сферах труда и социальной защиты в 2019 году.