

УДК 347.726:628.4.042(476)

**ПРОБЛЕМЫ НЕИСПОЛЬЗУЕМЫХ УЧАСТКОВ В САДОВОДЧЕСКИХ ТОВАРИЩЕСТВАХ
В РЕСПУБЛИКЕ БЕЛАРУСЬ****Е.И. САДКОВИЧ****(Белорусский государственный университет, Минск)**

Исследуется проблема неиспользуемых земельных участков в садоводческих товариществах Республики Беларусь. Показаны возможные пути ее решения. Актуальность вопросов, касающихся наличия в садоводческих товариществах таких земельных участков, обусловлена необходимостью искоренения пустующих земель на территории Республики Беларусь, а также обеспечения надлежащих условий для функционирования таких юридических лиц в Республике Беларусь. В работе анализируются нормы действующего законодательства, регламентирующие деятельность садоводческих товариществ, а также излагаются предложения по совершенствованию действующего законодательства Республики Беларусь о садоводческих товариществах. В статье закреплены предложения автора, направленные на решение проблемы неиспользованных земельных участков в садоводческих товариществах, в частности, о перераспределении участков, об их переводе в иную категорию земель, о необходимости изменения круга учредителей (участников) садоводческого товарищества путем разрешения юридическим лицам быть учредителями (участниками) садоводческого товарищества.

Введение. В 80-е годы XX века лицам, желающим вести коллективное садоводство, было трудно получить 6 соток земли и построить на них домик, поскольку в пригороде не хватало свободных площадей. Для обеспечения возможности ведения коллективного садоводства лицам предоставлялись участки даже на неурожайных почвах, в лесных зонах, а также на территории бывших карьеров.

Так, по состоянию на 1 ноября 1970 года на территории Республики Беларусь насчитывалось 33,6 тыс. граждан, которые объединялись в садоводческие товарищества, к 1 января 2000 года их число достигло 631,4 тыс. граждан. Но в период времени с 1 января 2000 года по 1 января 2008 года число семей, имеющих садовые участки, уменьшилось и по состоянию на 1 января 2008 года их число составило 543,3 тыс. Общее число зарегистрированных садоводческих товариществ по состоянию на 1 января 2008 года в Республике Беларусь составило 4820.

Очевидно, что ситуация, связанная с ведением коллективного садоводства на территории Республики Беларусь, коренным образом изменилась. Ранее граждане были заинтересованы в использовании земли для получения сельскохозяйственной продукции, однако в связи с повышением уровня жизни населения отпала нужда в осуществлении коллективного садоводства для получения сельскохозяйственной продукции. Некоторые садоводы перестали пользоваться своими земельными участками, многие стали использовать участки не для ведения коллективного садоводства, а для отдыха. В настоящее время число неиспользуемых земельных участков в садоводческих товариществах достаточно велико.

Основная часть. По состоянию на 01 мая 2010 года на территории Витебского района Витебской области 1247 неиспользуемых садовых участков.

В Лепельском районе Витебской области зарегистрированы в установленном порядке и осуществляют деятельность 4 садоводческих товарищества. Однако в трех товариществах имеются пустующие участки. Так, в товариществе «Здоровье» – 10 пустующих участков, в товариществе «Ремонтник» – 8, в товариществе «Боровинка» – 7.

На территории Оршанского района Витебской области создано 72 садоводческих товарищества, три из которых – полностью недействующие («Ягодка», «Родничок», «Крыница»). Основная масса товариществ организована в 80-е годы. Количество пустующих земельных участков на территории Оршанского района Витебской области на 1 января 2010 года составляет 3000 на 296 га.

На территории Березовского района Брестской области зарегистрировано в установленном законодательством порядке 56 садоводческих товариществ, в 51 товариществе имеются от 1 до 5 % неиспользованных участков. В пяти садоводческих товариществах процент использования участков составляет около 50 %.

На территории Слуцкого района Минской области зарегистрировано 6 садоводческих товариществ, все – действующие, но в двух товариществах имеются пустующие земельные участки. Так, в садоводческом товариществе «Геолог-1992» – 13 пустующих земельных участков, в садоводческом товариществе «Ясная поляна» – 4 пустующих земельных участка.

Примечательным в данной ситуации является Городокский район Витебской области, на территории которого действуют 10 садоводческих товариществ, в которых отсутствуют пустующие участки.

В Петриковском районе Гомельской области имеется 5 садоводческих товариществ, но только 4 из них зарегистрированы в установленном законодательством порядке. В зарегистрированных товариществах нет пустующих садовых участков.

Отметим, что в Республике Беларусь есть районы, на территории которых вообще не создавались садоводческие товарищества, в частности, на территории Хойницкого района Гомельской области, а также на территории Брагинского района Гомельской области в результате неблагоприятной экологической обстановки, сложившейся из-за аварии на Чернобыльской АЭС.

В некоторых районах (к примеру, в Оршанском районе Витебской области) уже в течение длительного времени не создаются новые садоводческие товарищества.

На территории Городокского района после 1993 года новые садоводческие товарищества также не создавались и обращений от граждан о выделении земли для ведения коллективного садоводства не поступало. Такая ситуация в районе обусловлена тем, что часть населения проживает в частном секторе, часть населения имеет возможность вести коллективное огородничество по месту работы (РУП «Птицефабрика «Городок», УО «Городокский государственный профессионально-технический колледж сельскохозяйственного производства им. И.В. Дорошенко», УО «Городокский государственный аграрно-технический колледж»).

В Березовском районе Брестской области в 1995 году было образовано 8 садоводческих товариществ, в 1996 – 4 товарищества. После 1996 года садоводческие товарищества на территории района не создавались. В связи с неиспользованием земельных участков в 1998 году было ликвидировано 4 садоводческих товарищества, в 2000 году – 1, в 2005 году – 1, в 2008 году – 2.

Такая негативная ситуация с садоводческими товариществами обусловлена отсутствием надлежащих условий для ведения коллективного садоводства. Ко многим садоводческим товариществам не проложены асфальтированные дороги.

Так, на территории Витебского района Витебской области большинство товариществ расположено на расстоянии 20 и более километров от областного центра, отсутствуют асфальтированные дороги к товариществам, не налажено транспортное сообщение. Кроме того, отсутствует их надлежащее электро- и водоснабжение.

Примером, иллюстрирующим такую негативную ситуацию, связанную с наличием пустующих садовых участков в товариществах, является садоводческое товарищество «Нарцисс», расположенное в Гродненском районе. Члены этого товарищества вынуждены добираться до садоводческого товарищества на автобусе, который доходит лишь до середины поселка, где размещены 10 товариществ, а это почти 3 тысячи участков. Таким образом, люди лишены возможности добраться до своих садовых участков, пользуясь услугами общественного транспорта. В товариществе «Нарцисс» каждые четвертые сотки бесхозные, хотя здесь есть электричество и подается для полива вода.

В расположенном неподалеку садоводческом товариществе «Гарант» такие блага цивилизации отсутствуют, в результате чего там пустуют 146 участков из 363. Такая же ситуация и в товариществе «Земляне» [5, с. 7].

В товариществах «Ягодка» и «Родничок», расположенных на территории Оршанского района Витебской области, нет света и воды, а в товариществе «Крыница» земельные участки не используются гражданами, так как оно расположено в пониженном месте, изрезано каналами.

Для выявления неблагоустроенных садовых участков на территории Республики Беларусь было принято решение об обязательной регистрации прав на земельные участки членов садоводческого товарищества. Полагаем, что проблема пустующих садовых участков требует принятия более радикальных мер, поскольку многие лица не желают надлежащим образом оформлять свои права на земельный участок в составе садоводческого товарищества. Отметим, что на территории Оршанского района Витебской области по состоянию на 01 марта 2010 года из 72 садоводческих товариществ лишь 32 товарищества прошли перерегистрацию в соответствии с Указом Президента Республики Беларусь № 50 от 28 января 2008 года «О мерах по упорядочению деятельности садоводческих товариществ», а из 8370 граждан лишь 3450 граждан имеют правоустанавливающие документы и зарегистрировали свои права в организации по государственной регистрации и земельному кадастру на данные участки.

Чтобы правильно узаконить земельные участки, по мнению П. Волкова [5, с. 7], необходимо около двух лет, но в установленные законодательством временные рамки невозможно обследовать все садовые участки. Кроме того, тысячи садоводов не желают регистрировать свои права на садовые участки в соответствии с законодательством, поскольку не хотят заниматься коллективным садоводством из-за отсутствия надлежащей благоустроенности садоводческих товариществ. Кроме того, зачастую стоимость под-

готовки правоустанавливающих документов на садовый участок значительно выше, чем сама стоимость земли в садоводческих товариществах.

Упорядочение земель садоводческих товариществ сдерживается из-за хаотичности расположения неиспользуемых участков, а также из-за того, что часть садоводческих товариществ находится на бывших выработанных торфяниках и мелиорированных землях, на которых трудно получить хороший урожай. Именно поэтому многие граждане отказываются от использования таких земельных участков. Часть товариществ расположена на минеральных почвах с низким плодородием (на песках или рыхлых супесях), что также негативно отражается на использовании их для осуществления коллективного садоводства.

Так, причиной наличия пустующих участков в садоводческих товариществах на территории Лепельского района Витебской области является плохое качество земель, их заболоченность.

Полагаем, что в таких ситуациях, когда земли не в полной мере соответствуют ведению на них коллективного садоводства, местным исполнительным и распорядительным органам необходимо проанализировать земли, к которым прилегают пустующие участки, и рассмотреть вопросы об изъятии земельных участков, ликвидации садоводческого товарищества (при отсутствии желающих вести коллективное садоводство) и изменении назначения таких участков, в частности, о переводе земли в лесной фонд.

Так, территория садоводческого товарищества «Крыница», расположенного на территории Оршанского района Витебской области, из-за низины, изрезанности каналами является не удобной для обработки и непосредственно примыкает к государственному лесному фонду. Таким образом, было принято решение о передаче земель садоводческого товарищества «Крыница» в земли гослесфонда.

Считаем, что в рассматриваемой ситуации, когда речь идет о неиспользовании по назначению садового участка, пригодного для ведения садоводства, целесообразно его изъятие и перераспределение – передача лицам, желающим заниматься садоводством, в том числе и передача дополнительных участков к имеющимся в пределах 0,15 га. Считаем справедливым перераспределение участков между садоводческими товариществами, члены которых желают взять дополнительные земли, но не имеют такой возможности в том садоводческом товариществе, в котором они состоят.

Благодаря такому способу искоренения пустующих садовых участков на территории Березовского района Брестской области в 2009 году 26 участков обрели хозяев, а по состоянию на 1 мая 2010 года – 8 участков. На территории Витебского района Витебской области за период с 1 января 2010 года по 1 мая 2010 года для ведения садоводства передано 32 пустующих садовых участка. Отметим, что работы по перераспределению неиспользуемых участков на территории Витебского района Витебской области затруднены чересполосицей массивов.

В садоводческих товариществах «Ягодка» и «Родничок», расположенных на территории Оршанского района Витебской области, в 1994 году садовые участки переданы гражданам в частную собственность. Поскольку более 3 лет члены этих товариществ не используют эти участки по назначению, они зарастают сорняками, Оршанским районным исполнительным комитетом готовятся иски о прекращении права частной собственности и изъятии садовых участков у данных граждан.

Аналогичная практика по искоренению пустующих садовых участков имеет место на территории Минского района Минской области. Так, при выявлении правлением товарищества садовых участков, которые на протяжении нескольких лет не обрабатываются, председатель правления обращается с письменным заявлением в Минский райисполком о принудительном изъятии земельного участка. По итогам рассмотрения такого заявления Минский райисполком принимает решение о прекращении права пожизненного наследуемого владения земельным участком либо обращается с иском в суд о принудительном изъятии земельного участка и прекращении права собственности на него.

На территории Витебского района пустующие земельные участки передаются в запас района с целью освобождения садоводческих товариществ от уплаты налога за землю по данным участкам.

Отметим, что для уменьшения числа пустующих участков путем их перераспределения необходимо систематически информировать граждан о наличии на территории района таких участков, а также проводить соответствующую пропаганду среди населения – местные исполнительные органы готовят и размещают информацию о свободных (незанятых) садовых участках. Это способствует поиску лиц, желающих заниматься коллективным садоводством, но не имеющих соответствующих земельных участков.

Согласно действующему законодательству на территории садоводческого товарищества может быть возведен садовый домик. Садовый домик – это капитальное строение, предназначенное для отдыха, сезонного и временного проживания [3, с. 10].

Ранее действующее законодательство устанавливало строгие требования к садовому домику. В соответствии с Типовым уставом садоводческого товарищества рабочих и служащих, утв. постановлением Совета Министров Республики Беларусь и Белсовпрофа от 10 сентября 1979 года № 289 [6] (утратил силу),

членам товарищества было предоставлено право строить по типовым проектам дачных домов типа пансионата на 4 – 8 – 12 – 16 и более семей из расчета до 35 кв. метров полезной площади на семью или, если было предусмотрено схемой или проектом планировки коллективного сада, строить садовые летние домики (с отоплением твердым топливом) полезной площадью от 12 до 25 кв. метров с верандой площадью до 10 кв. метров на семью (п. 10). В соответствии с пунктом 4 Типового устава садоводческого товарищества, утв. постановлением Совета Министров Республики Беларусь и Белсовпрофа от 31 декабря 1986 года № 404, [7] (утратил силу) членство в садоводческом товариществе не может использоваться в целях наживы и стяжательства, строительства особняков. На земельных участках, выделенных в коллективном саду, могут возводиться только одноэтажные летние садовые домики с отапливаемым твердым топливом помещением общей площадью до 25 кв. метров, при этом высота помещений (от пола до потолка) летнего садового домика не должна превышать 2,5 метра (п. 9).

Согласно пункту 10 Типового устава садоводческого товарищества, утвержденного постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 30 января 1989 г. № 55 члены товарищества имели право возводить на выделенных им земельных участках отапливаемые садовые домики площадью застройки до 50 кв. метров без учета площади террасы (веранды) и мансарды.

Действующее законодательство о садоводческом товариществе не закрепляет специальных требований к площади садового домика. Оно регламентирует лишь расположение садового домика и подсобных строений на территории садового участка. Согласно пункту 26 Типовых правил внутреннего распорядка садоводческих товариществ, утв. постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 21 июля 2008 г. № 1048, [9] разрешается возводить отапливаемый или неотапливаемый садовый домик, а также строения (отдельно стоящие или пристроенные) для хранения легковых автомобилей, для содержания мелких сельскохозяйственных животных и птицы, хранения хозяйственного инвентаря и других нужд с соблюдением санитарных требований.

Таким образом, постепенно законодательство расширило возможности члена садоводческого товарищества, связанные с возведением садового домика, так как многие садоводы не подчинились нормам закона и возвели на своих садовых участках большие дома, провели канализацию, отопление. Считаем целесообразным разрешить возведение на садовых участках жилых домов. Как было отмечено выше, многие лица используют садовый участок не для ведения садоводства, а для отдыха, поэтому считаем, что такое разрешение будет способствовать увеличению числа лиц, желающих иметь садовый участок.

Согласно абзацу 1 пункта 2 Положения о садоводческом товариществе, утв. Указом Президента Республики Беларусь от 28 января 2008 г. № 50 (далее – Положение о садоводческом товариществе) [4], садоводческим товариществом признается некоммерческая организация, осуществляющая свою деятельность на основе членства граждан, использования предоставленных для ведения коллективного садоводства земельных участков в целях выращивания плодовых, ягодных, овощных, декоративных и иных сельскохозяйственных культур, создания условий для отдыха и досуга, удовлетворения иных потребностей членов товарищества.

В соответствии с абзацем 1 пункта 4 Положения о садоводческом товариществе товарищество создается по решению учредителей – дееспособных граждан Республики Беларусь, иностранных граждан и лиц без гражданства, постоянно проживающих на территории Республики Беларусь.

Часть 1 статьи 39 Кодекса Республики Беларусь о земле [1] закрепляет, что дееспособные граждане, зарегистрированные по месту жительства или по месту пребывания на территории Республики Беларусь, пожелавшие создать садоводческое товарищество, подают в соответствующий районный исполнительный комитет заявления о подтверждении возможности размещения садоводческого товарищества и предполагаемом месте размещения земельных участков для коллективного садоводства с приложением соответствующего протокола собрания учредителей, содержащего решение о создании садоводческого товарищества.

Полагаем целесообразным разрешить юридическим лицам быть учредителями (участниками) садоводческих товариществ, поскольку именно многие из них обладают потенциалом, необходимым для организации ведения коллективного садоводства на пустующих участках. Юридическое лицо будет выступать в качестве дополнительной гарантии надлежащего использования земель (даже в случае отсутствия владельца садового участка, ответственность за состояние последнего следует возложить на такое юридическое лицо). Кроме того, юридическое лицо будет оказывать помощь членам садоводческого товарищества, в частности при организации коллективного садоводства, а также в процессе функционирования такого товарищества.

Должностные лица юридических лиц-участников (учредителей) садоводческих товариществ, проводя грамотную работу с работниками, а также распространив при помощи услуг средств массовой информации информацию о наличии пустующих участков и о пользе коллективного садоводства, могут

привлечь многих лиц к ведению коллективного садоводства, что в свою очередь будет способствовать уменьшению числа бесхозных садовых участков на территории Республики Беларусь.

Необходимо отметить, что в связи с отсутствием закрепленной в законодательстве возможности привлечения к членству (учредительству) в садоводческих товариществах юридических лиц, в действительности предпринимаются различные попытки для привлечения юридических лиц к деятельности садоводческих товариществ.

Так, во исполнение поручения председателя Витебского областного исполнительного комитета А.Н. Косинца и распоряжения Витебского городского исполнительного комитета от 21.02.2009 № 04/222 с целью оказания помощи садоводческим товариществам в решении вопросов благоустройства территории, содержания подъездных дорог, подачи электроэнергии, ремонта водопроводов, вывоза мусора, ремонта и окраски периметрового ограждения администрациями Железнодорожного, Октябрьского, Первомайского районов г. Витебска соответствующими решениями утверждены перечни закрепления **садоводческих** товариществ за предприятиями, организациями и учреждениями г. Витебска, на базе которых ранее были организованы товарищества.

Исходя из вышеизложенного можно сделать вывод о целесообразности для уменьшения числа пустующих (неиспользованных) участков, расположенных на территории садоводческих товариществ, расширить круг учредителей (участников) товарищества. Таким образом, считаем необходимым внести соответствующие изменения в законодательные акты, регламентирующие деятельность садоводческих товариществ на территории Республики Беларусь.

Так, считаем целесообразным изменить абзац 1 пункта 2 Положения о садоводческом товариществе, изложив его в следующей редакции: садоводческим товариществом признается некоммерческая организация, осуществляющая свою деятельность на основе членства граждан *и юридических лиц*, использования предоставленных для ведения коллективного садоводства земельных участков в целях выращивания плодовых, ягодных, овощных, декоративных и иных сельскохозяйственных культур, создания условий для отдыха и досуга, удовлетворения иных потребностей членов товарищества.

Полагаем необходимым изменить абзац 1 пункта 4 Положения о садоводческом товариществе, изложив его в следующей редакции: товарищество создается по решению учредителей – дееспособных граждан Республики Беларусь, иностранных граждан и лиц без гражданства, постоянно проживающих на территории Республики Беларусь, *а также юридических лиц Республики Беларусь*, которое принимается единогласно на собрании учредителей.

Часть 1 статьи 39 Кодекса о земле следует изменить следующим образом: дееспособные граждане, зарегистрированные по месту жительства или по месту пребывания на территории Республики Беларусь, *пожелавшие создать садоводческое товарищество либо дачный кооператив, и юридические лица Республики Беларусь, желающие создать садоводческое товарищество*, подают в соответствующий районный исполнительный комитет заявления о подтверждении возможности размещения садоводческого товарищества, дачного кооператива и предполагаемом месте размещения земельных участков для коллективного садоводства, дачного строительства с приложением соответствующего протокола собрания учредителей, содержащего решение о создании садоводческого товарищества, дачного кооператива.

Заключение. Исходя из вышеизложенного, можно сделать вывод, что для уменьшения числа пустующих (неиспользованных) участков, расположенных на территории садоводческих товариществ Республики Беларусь, следует разрешить наряду с физическими лицами юридическим лицам вести коллективное садоводство. Для искоренения пустующих садовых участков следует их изымать и перераспределять – передавать их лицам, желающим вести садоводство, либо передавать в запас района. Считаем, что в случае, если такой садовый участок не в полной мере пригоден для ведения коллективного садоводства, необходимо рассмотреть вопрос об изменении категории такого земельного участка.

ЛИТЕРАТУРА

1. Кодекс Республики Беларусь о земле: принят Палатой представителей 17 июня 2008 года; одобрен Советом Республики 28 июня 2008 года // Консультант Плюс: Беларусь. Технология 3000 [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2010.
2. Об изъятии и предоставлении земельных участков: Указ Президента Республики Беларусь от 27 декабря 2007 года № 667 // Консультант Плюс: Беларусь. Технология 3000 [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2010.
3. Павлышко, А.В. Дача, садовый домик, земельный участок: советы юриста / А.В. Павлышко, А.В. Сташкевич, Д.Е. Четвериков. – Минск: Агентство Владимира Гревцова, 2008. – 92 с.

4. Положение о садоводческом товариществе: Указ Президента Республики Беларусь от 28 января 2008 г. № 50 // Консультант Плюс: Беларусь. Технология 3000 [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2010.
5. Попко, И. Дело прошлое / И. Попко // Беларусь Сегодня. – 2008. – 22 ноября. – № 220(23118). – С. 7.
6. Типовой устав садоводческого товарищества рабочих и служащих: утв. постановлением Совета Министров Респ. Беларусь и Белсовпрофа от 10 сентября 1979 года № 289 // Собрание законов БССР, указов Президиума Верховного Совета БССР, постановлений Совета Министров БССР. – 1979. – № 26. – Ст. 455.
7. Типовой устав садоводческого товарищества: утв. постановлением Совета Министров Респ. Беларусь и Белсовпрофа от 31 декабря 1986 года № 404 // Собрание законов БССР, указов Президиума Верховного Совета БССР, постановлений Совета Министров БССР. – 1987. – № 2. – Ст. 27.
8. Типовой устав садоводческого товарищества: утв. постановлением Совета Министров Респ. Беларусь от 30 января 1989 г. № 55 // Собрание законов БССР, указов Президиума Верховного Совета БССР, постановлений Совета Министров БССР. – 1989. – № 5. – Ст. 55; Собрание постановлений Правительства Респ. Беларусь. – 1992. – № 20. – Ст. 372; Нац. реестр правовых актов Респ. Беларусь. – 2007. – № 122. – 5/25213.

Поступила 28.12.2010

PROBLEM OF EXISTENCE OF UNUSED SITES IN HORTICULTURAL PARTNERSHIPS IN THE REPUBLIC OF BELARUS

E. SADKOVICH

The article is devoted to research of the problem of existence of unused ground areas in horticultural partnerships in the Republic of Belarus. The urgency of the questions concerning presence in horticultural partnerships of such ground areas, is caused by necessity of eradication of empty grounds in territory. In the article the norms of the current legislation regulating activity of horticultural partnerships are analyzed, and also offers on perfection of the current legislation about horticultural partnerships are stated. Here the offers directed on the decision of the problem of presence of unused ground areas in horticultural partnerships are fixed.