

ОБОСНОВАНИЕ

необходимости издания Указа Президента Республики Беларусь
”О совершенствовании деятельности садоводческих товариществ“

1. Цель и правовые основания подготовки проекта Указа Президента Республики Беларусь ”О совершенствовании деятельности садоводческих товариществ“ (далее – проект Указа).

Проект Указа подготовлен в целях реализации решений, принятых на выездном заседании Совета по взаимодействию органов местного самоуправления при Совете Республики Национального собрания Республики Беларусь в г. Жлобине (протокол от 22 апреля 2025 г. № 4 (далее – протокол № 4)), а также во исполнение поручения Совета Министров Республики от 9 января 2026 г. № 06/225-1155/173р.

Целью подготовки проекта Указа является корректировка Указа Президента Республики Беларусь от 30 мая 2023 г. № 155 ”О садоводческих товариществах“ (далее – Указ №155).

2. Обоснованность выбора вида нормативного правового акта.

Проектом предлагается корректировка Указа № 155.

В соответствии с пунктом 4 статьи 33 Закона Республики Беларусь от 17 июля 2018 г. № 130-3 ”О нормативных правовых актах“ внесение изменений в нормативный правовой акт осуществляется принявшим (издавшим) его нормотворческим органом (должностным лицом) путем принятия (издания) нормативного правового акта того же вида, что и этот акт, если иное не установлено Конституцией Республики Беларусь, этим Законом и иными законодательными актами.

Таким образом, выбор такого вида нормативного правового акта, как Указ Президента Республики Беларусь, основан на нормах законодательства.

3. Предмет правового регулирования структурных элементов проекта, изменяющих существующее правовое регулирование соответствующих общественных отношений, информация об изменении концептуальных положений законодательства, институтов отрасли (отраслей) законодательства и правовых последствиях такого изменения.

3.1. Согласно абзацу третьему подпункта 2.2 пункта 2 вопроса 1 протокола № 4 о проблемных вопросах деятельности садоводческих товариществ и путях их решения Министерству экономики поручено совместно с облисполкомами и другими заинтересованными проработать предложения о корректировке законодательства, включая внесение изменений в Указ № 155, в части определения порядка предоставления услуг по организации отдыха, проведению праздников, свадеб и иных мероприятий массового характера на территории садоводческого

товарищества и (или) установление ограничений (запрета) на их проведение.

Проектом Указа **предлагается запретить** проведение таких мероприятий на территории садоводческого товарищества, что обусловлено спецификой его деятельности (некоммерческая организация, основанная на членстве граждан, создаваемая в целях ведения коллективного садоводства), поступлением в государственные органы обращений граждан, свидетельствующих о злоупотреблениях в данной сфере.

Справочно.

Гражданским законодательством предусмотрена возможность предоставления садовых домиков (дач) в аренду, в том числе на краткосрочный период (абзац шестнадцатый части третьей пункта 1 статьи 1 Гражданского кодекса Республики Беларусь).

Согласно пункту 52 приложения 2 к постановлению Совета Министров Республики Беларусь от 28 июня 2024 г. № 457 "О видах индивидуальной предпринимательской деятельности" предоставление принадлежащих на праве собственности физическому лицу садовых домиков, дач иным физическим лицам для краткосрочного проживания отнесено к видам деятельности, разрешенных для осуществления в качестве самостоятельной профессиональной деятельности.

Садоводческое товарищество – это некоммерческая организация, основанная на членстве граждан, создаваемая в целях ведения коллективного садоводства. Земельные участки предоставляются членам садоводческих товариществ с определенным целевым назначением, а именно – для ведения коллективного садоводства. И важным фактором при этом является то, что в отличие от населенных пунктов, земельные участки в садоводческих товариществах по площади как правило значительно меньше.

Особенно это относится к садоводческим товариществам, которые создавались в 80-ые, 90-ые годы прошлого столетия. А именно в эти годы были созданы большинство товариществ республики. В то время действовало законодательство, согласно которому разрешалось предоставлять в товариществах земельные участки размером от 4-х до 6-ти соток.

*Потом законодательство изменилось в сторону увеличения площадей предоставляемых участков, но по сей день **большинство** садоводческих товариществ представляют собой сообщества с участками, ограниченными по площади.*

Эта ограниченность стала одной из причин возникновения проблемы, требующей пересмотра норм законодательства.

В Министерстве экономики неоднократно рассматривались жалобы, связанные с негативным восприятием гражданами отношений, возникающих в садоводческих товариществах на практике в связи реализацией указанной возможности, что связано в том числе со спецификой садового домика (дачи).

Так, при предоставлении в аренду садового домика арендатор одновременно получает возможность использовать не только сам садовый домик, но одновременно и земельный участок, на котором расположен такой домик, а также все имеющиеся на земельном участке хозяйственные постройки и иные сооружения (например, бани, беседки, навесы, летние кухни и т.п.).

Учитывая, что арендованный садовый домик может использоваться группой людей (ограничений по количеству лиц, одновременно арендующих садовый домик, не имеется), такое использование нередко сопровождается предоставлением (привлечением) услуг по организации и проведению праздников, банкетов, юбилеев, иных мероприятий массового характера, что является источником повышенного шума (музыки, громких разговоров, криков и т.п.), загрязнения окружающей среды дымом (мангалы, костры, топка бани и т.п.), нежелательного взаимодействия с соседними землепользователями и вызывает справедливое недовольство граждан – членов садоводческих товариществ. А если садовый домик сдается **на краткосрочный период, т.е. регулярно**, то такая предпринимательская деятельность, приносящая доход одним гражданам, нарушает права и законные интересы соседних землепользователей, претендующих на спокойное времяпровождение на своих земельных участках в садоводческом товариществе.

Также отмечаем, что такое использование садового домика (одновременно с баней, беседкой и примыкающей зоной отдыха) **выходит за рамки разрешенного** ГК предоставления садового домика **только в аренду**, и представляет собой деятельность, по признакам частично идентифицируемую с деятельностью по оказанию услуг в сфере агротуризма, разрешенной к осуществлению только в населенных пунктах (садоводческое товарищество не является населенным пунктом).

Справочно.

Регулирование деятельности в сфере агротуризма осуществляется в соответствии с требованиями Указа Президента Республики Беларусь от 4 октября 2022 г. № 351 "О развитии агротуризма" и не может осуществляться в садоводческом товариществе.

Ответственность за такие нарушения предусмотрена частью четвертой статьи 13.3 Кодекса Республики Беларусь об административных правонарушениях и квалифицируется как незаконная предпринимательская деятельность.

Кроме того, необходимо отметить, что использование земельного участка и расположенных на нем построек в садоводческом товариществе в целях осуществления предпринимательской деятельности по предоставлению услуг бани (сауны, парной) неограниченному кругу лиц, проведению праздников и т.п. не соответствует целевому назначению земельного участка, предоставленного для коллективного садоводства, и противоречит требованиям законодательства об охране и использовании земель.

Привлечение к ответственности за нарушение указанного запрета предлагается реализовать с применением инструментария по части четвертой статьи 13.3 КоАП, распространив возможность привлечения к административной ответственности на лиц:

осуществляющих деятельность по предоставлению принадлежащих на праве собственности физическому лицу садовых домиков (дач) иным физическим лицам для краткосрочного проживания;

предоставляющих услуги по проведению праздников, юбилеев, свадеб, банкетов, презентаций, спортивно-массовых, физкультурно-оздоровительных, культурных мероприятий, а также услуги бани (сауны).

3.2. Во исполнение поручения Совета Министров Республики от 9 января 2026 г. № 06/225-1155/173р проектом Указа предусматривается корректировка Указа № 155 в том числе на основе наработанной практики его правоприменения.

В проекте Указа реализованы отдельные предложения депутатов Палаты представителей Национального собрания Республики Беларусь (письмо Постоянной комиссии Национального собрания Республики Беларусь по аграрной политике от 16 июля 2025 г. № 11-05/175).

3.3. Положения подпункта 2.2 пункта 2 Указа № 155 предлагается исключить, как дублирующие, поскольку по информации Государственного комитета по имуществу предоставление информации садоводческим товариществам о владельцах земельных участках предусмотрено в принятом во втором чтении проекте Закона Республики Беларусь, которым вносятся изменения в Закон Республики Беларусь от 22 июля 2002 г. № 133-З "О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним".

Одновременно указанный подпункт по предложению облисполкомов излагается в новой редакции, предусматривающей право местных исполнительных и распорядительных органов принимать решения об обращении в местные Советы депутатов с предложениями о присоединении к населенному пункту части садоводческого товарищества или отдельных земельных участков членов товарищества, непосредственно примыкающих к границе населенного пункта (смежных с населенным пунктом).

Такая возможность вводится в связи с тем, что в местные исполнительные и распорядительные органы поступают соответствующие заявления, однако в настоящее время конкретного механизма принятия соответствующих решений у них не имеется.

3.4. Анализ поступающих в Минэкономике обращений граждан и юридических лиц показал, что садоводческие товарищества и граждане, являющиеся его членами, весьма заинтересованы в реализации предоставленной им возможности передачи в государственную собственность линий электропередачи и трансформаторных подстанций, которые в настоящее время преимущественно находятся в собственности товариществ.

Справочно.

Такая передача осуществляется в настоящее время в соответствии с Положением о порядке передачи в собственность Республики Беларусь линий электропередачи и трансформаторных подстанций садоводческих товариществ, утвержденным Указом № 155. В результате передачи сетей в государственную собственность товарищества получают качественные услуги и иные преимущества.

Однако на практике (в ходе выполнения условий, позволяющих осуществлять такую передачу) товарищества сталкиваются со значительными трудностями, связанными в том числе с необходимостью оформления правоудостоверяющих документов на земельные участки под опорами линий электропередачи в целях их последующего закрепления за энергоснабжающими организациями ГПО "Белэнерго".

В этой связи и во исполнение поручения, содержащегося в абзаце третьем подпункта 2.3 пункта 2 вопроса 1 протокола № 4, предлагается упростить процедуру передачи в собственность Республики Беларусь линий электропередачи (предложения Госкомимущества направлены в адрес Минэкономике письмом от 8 декабря 2025 г. № 6-2-18/3388 и учтены в проекте Указа) путем отмены необходимости изъятия и предоставления земельных участков для строительства и обслуживания объектов электрических сетей.

3.5. Одновременно отмечаем, что введение для товариществ новых возможностей, а также реализация иных востребованных мероприятий, направленных на развитие и совершенствование инфраструктуры (устройство централизованного водоснабжения, канализации, укладка современных дорожных покрытий и т.п.), является значительным шагом, способствующим росту потребности преобразования садоводческих товариществ в населенные пункты.

Действующим Положением о садоводческом товариществе, утвержденным Указом № 155, установлено, что решения общего собрания об обращении в местный исполнительный и распорядительный орган с

заявлением о включении территории товарищества в границу населенного пункта либо об образовании на базе товарищества населенного пункта могут быть приняты при условии единогласного одобрения всеми членами товарищества.

Проектом Указа предлагается указанную норму изменить, установив возможность принятия такого решения, если за него проголосует квалифицированное большинство (т.е. не менее 2/3) от общего числа членов товарищества.

3.6. По предложению Министерства энергетики в целях обеспечения реализации прав существующих потребителей природного газа, за счет средств которых в садоводческих товариществах построены распределительные газопроводы, и не допущения социальной напряженности проектом Указа предусматривается частичное возмещение средств гражданам, принимавшим участие в финансировании строительства распределительного газопровода за счет подключаемых новых потребителей природного газа по решениям местных исполнительных и распорядительных органов, на территории которых расположены товарищества.

Учитывая, что источником финансирования строительства распределительных газопроводов для газификации садовых домиков являются собственные средства граждан – членов садоводческих товариществ, а льготные кредиты на данную газификацию не предусмотрены, при подключении новых потребителей природного газа к таким сетям возникают споры о размере возмещения, методике расчета размера возмещения.

Справочно.

По вопросам частичного возмещения средств граждан при газификации садовых домиков Министерством энергетики и газоснабжающими организациями, входящими в состав ГПО "Белтопгаз", рассмотрено более 30 коллективных обращений членов садовых товариществ (садовые товарищества "Лесная поляна 2010" Брестского района, "Здоровье-81", "Балаши", "Птицевод", "Текстильщик-1", "Красная звезда", "Стрелец 2014", "Выпрабавальник", "Малинка", "Родник-Рыбхоз", "Родник-2015", расположенные в Минском районе, "Марковчизна" Пуховичского района Минской области, "Сокольники" Витебского района, "Пчелка-3" в районе н.п.Барвин Витебской области и др.), а также индивидуальные обращения граждан.

Основные вопросы, поднимаемые гражданами в обращениях, отсутствие законодательно закреплённой нормы, позволяющей осуществлять частичное возмещение, и методики расчета размера возмещения как со стороны новых потребителей природного газа (не согласных с высокой стоимостью размера возмещения), так и со стороны действующих потребителей (претендующих на возмещение, понесенных затрат).

В целях обеспечения реализации прав существующих потребителей природного газа, за счет средств которых в садоводческих товариществах

построены распределительные газопроводы, устанавливается обязанность при подключении новых потребителей по частичному возмещению ими средств по решениям местных исполнительных и распорядительных органов, на территории которых расположены товарищества.

В настоящее время порядок такого возмещения (включающий условия возмещения, методику расчета размера возмещения, порядок подключения к построенной с привлечением средств граждан инженерной инфраструктуре и др.) установлен:

постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 26 марта 2019 г. № 194 "О реализации Указа Президента Республики Беларусь от 22 декабря 2018 г. № 488" – при присоединении к сетям водоснабжения, водоотведения (канализации) в существующих районах (кварталах) индивидуальной жилой застройки;

постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 6 июля 2020 г. № 403 "О реализации Указа Президента Республики Беларусь от 14 апреля 2020 г. № 127" – при подключении к построенным для газификации эксплуатируемого жилищного фонда газопроводам;

постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 31 декабря 2021 г. № 796 "О реализации Указа Президента Республики Беларусь от 5 октября 2021 г. № 381" – при подключении к электрическим сетям в индивидуальной жилой застройке и садоводческих товариществах.

Порядок расчета размера частичного возмещения гражданам средств при подключении новых потребителей природного газа к объектам газораспределительной системы, построенным для газификации садовых домиков за счет средств граждан нормативными правовыми актами не определен.

В настоящее время вопросы размера возмещения, методика расчета размера возмещения определяются заинтересованными сторонами самостоятельно и добровольно.

В соответствии со статьей 5 Указа Президента Республики Беларусь от 30 мая 2023 г. № 155 контроль за деятельностью товариществ осуществляется местными исполнительными и распорядительными органами, на территории которых расположены товарищества, и другими государственными органами в соответствии со своей компетенцией и законодательством о контрольной (надзорной) деятельности.

На сегодняшний день в рамках Положения о порядке расчета размера частичного возмещения гражданам средств при подключении новых потребителей природного газа к объектам газораспределительной системы, построенным с привлечением средств граждан, утвержденного постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 6 июля 2020 г. № 403, райисполкомами наработана практика по ведению расчета размера частичного возмещения гражданам средств при подключении новых

потребителей природного газа к объектам газораспределительной системы, построенным с привлечением средств граждан, отработан механизм взаимодействия с газоснабжающими организациями по вопросу получения исходных данных для расчета, организованы рабочие места, в том числе в службах "одно окно", для оказания услуги по выполнению расчета специалистами, имеющими опыт и практику проведения таких расчетов, что позволяет оперативно реализовывать нормы законодательства по обеспечению прав граждан на получение компенсации при газификации.

Совет Министров Республики Беларусь наделяется полномочиями на утверждение Положения о порядке расчета частичного возмещения гражданам средств при подключении новых потребителей природного газа к объекту газораспределительной системы (распределительному газопроводу для газификации садовых домиков, хозяйственных построек, иных сооружений), построенному за счет средств граждан.

3.7. Часть третья пункта 8 Положения о садоводческом товариществе, утвержденного Указом № 155, в проекте указа изложена в редакции, предложенной Министерством архитектуры и строительства Республики Беларусь, что обосновывается следующим.

Кодексом Республики Беларусь об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности установлен порядок строительства объектов и порядка разработки проектной документации. Также Кодекс регламентирует вопросы взаимодействия участников при осуществлении ими архитектурной и строительной деятельности.

Инженерная и транспортная инфраструктура являются объектами строительства вне зависимости от места их расположения. Иные требования к строительству, включая разработку проектной документации, объектов инженерной инфраструктуры и транспортной инфраструктуры не могут быть предусмотрены.

Согласно статье 72 названного Кодекса порядок разработки, согласования, утверждения проектной документации, ее актуализации, а также случаи обязательного внесения изменений в проектную документацию устанавливаются Советом Министров Республики Беларусь.

3.8. Проектом Указа также предлагается внесение в Указ № 155 редакционно-технических корректировок, не связанных с концептуальными изменениями правового регулирования.

4. Результаты анализа:

4.1. актов законодательства, относящихся к предмету правового регулирования проекта, и практики их применения – не проводился;

4.2. актов законодательства иностранных государств, относящихся к предмету правового регулирования проекта, и практики их применения – не проводился;

4.3. международных договоров Республики Беларусь и иных

международно-правовых актов, содержащих обязательства Республики Беларусь, относящихся к предмету правового регулирования проекта, и практики их применения – международных договоров Республики Беларусь и иных международно-правовых актов, содержащих обязательства Республики Беларусь, непосредственно относящихся к предмету правового регулирования проекта – не выявлено;

4.4. на предмет соответствия проекта международным договорам и иным международно-правовым актам, относящимся к соответствующей сфере правового регулирования, – проект не содержит положений, противоречащих международным договорам Республики Беларусь.

5. Информация, отражаемая в соответствии с Законом Республики Беларусь от 23 июля 2008 г. № 421-З "О международных договорах Республики Беларусь" – не имеется.

6. Результаты научных исследований в области права, публикации в средствах массовой информации, глобальной компьютерной сети Интернет, обращения граждан и юридических лиц, относящиеся к предмету правового регулирования проекта.

Научные исследования в области права по тематике проекта не анализировались.

Отдельные нормы проекта Указа предложены с учетом анализа поступающих в Минэкономики и другие государственные органы обращений граждан и юридических лиц.

7. Всесторонний и объективный прогноз предполагаемых последствий принятия (издания) нормативного правового акта, в том числе соответствие проекта социально-экономическим потребностям и возможностям общества и государства, целям устойчивого развития, а также результаты оценки регулирующего воздействия.

Оценка экологических последствий принятия проекта Указа показала, что негативного влияния на окружающую среду в результате реализации его нормативных предписаний не предвидится.

8. Информация о результатах публичного обсуждения проекта и рассмотрения поступивших при этом замечаний и (или) предложений – публичное обсуждение проекта не проводилось.

9. Краткое содержание изменений, подлежащих внесению в нормативные правовые акты, проектов, подлежащих подготовке, а также перечень нормативных правовых актов (их структурных элементов), подлежащих признанию утратившими силу в связи с принятием (изданием) нормативного правового акта.

Для реализации норм проекта Указа потребуется установление на уровне законодательства требований к организации и застройке территории

садоводческого товарищества, земельным участкам, предоставляемым садоводческому товариществу.

Заместитель Министра
экономики Республики Беларусь

М.А.Мажинская

июня 2026 г.