

Анализ перспективы оформления/отказа от оформления земельного участка общего пользования СНТ «Протва-2»

Оформление.

Текущее правовое регулирование вопроса оформления земель общего пользования в СНТ предполагает исключительную возможность оформления таких земель в общую долевую собственность всех собственников земельных участков, расположенных на территории ведения садоводства, для чего необходима согласие всех таких собственников, то есть 100% членов СНТ и индивидуалов.

Данное условие о необходимости согласия 100% членов СНТ делает на практике невозможной оформление права собственности на такой земельный участок.

В настоящее время прошли первое чтение в ГосДуме поправки в 217 ФЗ (Законопроект № 43016-8 О внесении изменений в Федеральный закон "О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" и отдельные законодательные акты Российской Федерации), в котором корректируется порядок принятия решения об оформлении в собственность земельного участка общего пользования.

Согласно содержанию законопроекта, оформление земельного участка общего пользования в общую долевую собственность собственников земельных участков, расположенных на территории ведения садоводства будет предполагать необходимость принятия решения на общем собрании СНТ квалифицированным большинством в 2/3 от числа участков собрания, т.е. аналогично принятию вопросов утверждения взносов, избрания органов управления и принятия устава.

Предполагается, что в 2022 году данные изменения пройдут окончательное утверждение и в таком случае оформление земельного участка общего пользования в собственность будет возможным.

Такой земельный участок будет предоставляться в собственность бесплатно, однако потребуются расходы, связанные с организационными и процедурными аспектами оформления.

В частности, наибольшее затруднение на практике вызывает вопрос постановки на учет координат границ земельного участка общего пользования, так как требуются кадастровые работы в отношении всей

территории ведения садоводства. Исходя из моей практики минимальная стоимость таких работ составляет из расчета от 2000-4000 рублей за один земельный участок на территории СНТ (т.е. при наличии 100 участков стоимость от 200 000 – 400 000 рублей).

При этом в рамках проведения межевания не редко выявляются пересечения и наложения с иными земельными участками, несоответствия площадей и иные затруднения, которые приводят к необходимости внесения корректировок, а в ряде случаев к судебным разбирательствам.

Плюсы:

- при оформлении права собственности на земельный участок общего пользования и постановке границ на учет у СНТ будут все правомочия в отношении данных земель, в том числе возможность установки ограждений и режима доступа на территорию;
- исключение самозахватов земель общего пользования со стороны частных собственников;
- безвозмездность получения в собственность земельного участка общего пользования;

Минусы:

- высокие расходы в рамках постановки на учет координат границ земельного участка общего пользования;
- риск длительности процесса при наличии споров по границам со смежными землепользователями, в том числе необходимости инициирования судебных разбирательств;
- необходимость оплаты налога на землю в размере 0,3% от кадастровой стоимости (на практике оплата производится СНТ от имени всех собственников из членских взносов);
- необходимость дождаться принятия изменений в закон;

Не оформление.

Сохранение текущего статуса земельного участка общего пользования, предоставленного согласно Постановлению Главы Наро-Фоминского района от 30.12.93 г. №1804 в постоянное (бессрочное) пользование предполагает возможность сохранения данного права до 01 января 2024 года (п. 2.1 ст. 3 ФЗ «О введении в действие ЗК РФ»).

До 01 января 2024 года необходимо либо оформить земельный участок в собственность, либо переоформить на право аренды с оплатой арендной платы в размере льготной ставки 0,3% от кадастровой стоимости участка в год.

В случае не переоформления права бессрочного пользования в аренду, есть риск предъявления органом местного самоуправления требований по оплате арендной платы без учета льготной ставки в рамках общих ставок, установленных на соответствующей территории, при этом разница между ставками может быть до 5 раз.

При этом переоформление прав на аренду также будет предполагать проведение кадастровых работ и постановке земельного участка на кадастровый учет, как и в рамках оформления права собственности.

Плюсы:

- отсроченное принятия решения до 2024 года;
- возможность заключения договора аренды по льготной ставке 0,3% от кадастровой стоимости, что аналогично размеру налога при оформлении права собственности;

Минусы:

- аналогичные расходы по межеванию, как и при оформлении в собственность;
- меньший объем правомочий, в том числе для исключения пользования третьими лицами;
- необходимость взаимодействия с Администрацией округа по вопросам продления и исполнения договора аренды;

Спор со смежным ДПК «Савой».

Возможность ДПК «Савой» пользоваться земельным участком общего пользования СНТ «Протва-2» также зависит от вопроса оформления земель общего пользования. В случае отказа от оформления прав, право пользования земельным участком общего пользования со стороны ДПК «Савой» может быть безвозмездно и в рамках правового поля предоставлено Администрацией городского округа.

В случае оформления прав на земельный участок общего пользования, ДПК «Савой» без согласования с СНТ «Протва-2» или решения суда не

сможет получить законное право пользования. При этом в случае подачи иска в суд с требованием установления сервитута будут рассматриваться вопросы возможности иного доступа к земельным участкам в ДПК «Савой», выбор наименее обременительного для СНТ «Протва-2» способа доступа, рассмотрение оплаты за установление сервитута и иные вопросы, которые будут устанавливаться в рамках рассмотрения дела. Следовательно, даже при установлении сервитута через решение суда при наличии оформленных прав на земли общего пользования, большая вероятность обеспечения такого доступа только через первый проезд с исключением иных проездов.

Итоги.

Исходя из всех рассмотренных параметров вариант оформления права общей долевой собственности на земельный участок общего пользования после принятия соответствующих поправок будет являться более предпочтительным, так как будет давать больший объем прав и возможностей при сравнительно аналогичных расходах.

Земельные участки общего пользования соседнего СНТ «50 лет Победы» стоят на кадастровом учете площадью 112 101 кв. м. и имеют кадастровую стоимость 29 404 092,3 руб., соответственно ориентировочная стоимость одного кв.м. земель общего пользования составляет 262 руб.

Юрист

МОО «Московский союз садоводов»

Рыбченко В.К.