

Изъятие земельного участка у собственника в СНТ



Собственники земельных участков в СНТ нередко задаются вопросом о том, возможно ли изъятие принадлежащих им объектов, которыми в силу определенных обстоятельств они не пользуются либо не производят оплату необходимых взносов. Чтобы получить ответ, следует более подробно изучить такие ситуации.

Могут ли изъять земельный участок в СНТ, находящийся в собственности

Под садоводческим товариществом понимается некоммерческая организация, участниками которой являются граждане, объединившиеся в добровольном порядке для взаимодействия по вопросам садоразведения и содержания огородов.

СНТ не предусматривает извлечение какого-либо дохода от его функционирования, кроме того, который поступает от садоводческой деятельности. Товариществами разрабатываются и принимаются собственные уставы, согласно которым они действуют.

Законодатель обязывает к оплате налога, который рассчитывается с учетом общей площади СНТ, не включая имущество, являющееся личной собственностью конкретного участника товарищества. Мероприятия по снабжению электроэнергией, газом, установке водопроводов, телефонов и прочих коммуникаций, происходят только на добровольной основе. Угроза лишения товариществом участка является всего лишь способом запугивания, когда на самом деле причин для этого не имеется.

Конфискация частного землевладения со стороны товарищества невозможна. Действующим законодательством установлены ситуации

для изъятия, и они могут возникнуть лишь при наличии вины лица в отношении процесса землепользования.

Конфисковать надел у его владельца можно на основании закона об обороте земель сельскохозяйственного назначения. Это допускается при нецелевом использовании участка, к примеру, на земле, отведенной под садоводство или огородничество, лицо ведет строительство различных объектов, или сбрасывает на территории надела строительные, бытовые, и другие отходы, нанося своими действиями урон соседним землевладениям.

Также поводом для конфискации может служить факт отчуждения надела органами местной администрации (правление СНТ на это не правомочно) в общественных интересах.

Невнесение предусмотренных денежных сумм по оплате различных взносов и благоустройства территорий не может стать причиной для лишения лица права на земельный участок. В компетенцию Общего собрания СНТ и избранного им правления такие действия не входят.

Правление СНТ при неуплате взносов может лишь фактически изолировать землевладение, а это приведет к возникновению материальных проблем во время установки коммуникаций. Такое положение весьма неудобно, так как правление этим озабочено не будет, а получить деньги в сумме, больше положенной для него, будет в его интересах.

Возможно ли изъятие у безответственного хозяина надела в СНТ, который не эксплуатируется в течение нескольких лет, и последующая передача его другому лицу?

Забрать землевладение, которое не используется просто по воле Правления товарищества или владельцев соседних земель и отдать, либо осуществить продажу его другому гражданину однозначно невозможно. Земельным кодексом РФ и другим законодательством о садовых некоммерческих товариществах этого не предусмотрено, поэтому указанные действия противозаконны.

Любые товарищества и находящиеся в них наделы являются собственностью государства или муниципалитета и контролирует их местная администрация, которая устанавливает оценку сотки земель, конфискованных и выставленных на торги.

Именно главой местной администрации выносится решение о разрешении выставить участок на аукцион. Когда землевладение фактически заброшено, а его владельцы отсутствуют в течение нескольких лет, накапливаются долги по членским взносам, оплате электроэнергии, водоснабжения, различных сборов и тому подобное. При этом некоторые договоры аренды земли предусматривают определенные условия по эксплуатации объекта.

Например, в документах может быть оговорена обязанность лица в течение определенного времени построить на участке объект недвижимости или содержать обозначенное количество плодовых культур и так далее.

В таком случае Председателем Правления созывается собрание, на котором участники СНТ извещаются о том, что брошенные наделы на законном основании подлежат выставлению на аукцион либо торги, в соответствии с правилами о принудительном прекращении землепользования, предусмотренными статьей 38.1 Земельного кодекса РФ.

Законодатель предусматривает несколько оснований для изъятия имущества.

Они состоят в следующем:

- отчуждение для государственных и муниципальных нужд. Это может быть:
 - необходимость исполнения обязательств, по заключенному Российской Федерацией международному договору;
 - постройка либо производство реконструкции объектов, несущих федеральное, региональное и местное значение;
 - исполнение определенных работ для пользования

- недрами земли;
- прочие виды деятельности, предусмотренные российскими правовыми актами;
- использование земельного участка происходит не в соответствии с его назначением, либо объект вообще не эксплуатируется;
- совершение действий, противоречащих положениям земельного законодательства;
- чрезвычайные обстоятельства, для устранения которых необходим конкретный надел земли;
- совершение землевладельцем преступления.

Полномочиями по вынесению Постановления об изъятии землевладения для муниципальных нужд путем выкупа наделяются уполномоченные органы исполнительной власти каждого конкретного субъекта Российской Федерации. После изъятия надела у собственника, его права сразу же утрачиваются, а если имущество находилось в аренде – это приводит к расторжению соответствующего договора.

Землевладелец при этом оформляет с органами государственной власти специальное соглашение об изъятии. Проект договора разрабатывается указанными органами.

Текст соглашения обязательно должен отражать такие моменты:

- денежная сумма, подлежащая уплате за конфискацию участка;
- срок, в течение которого изъятие участка будет произведено;
- данные принятого решения о конфискации надела;
- уникальный номер по кадастру, присвоенный изымаемой земле.

Соглашение об изъятии может предусматривать предоставление бывшему землевладельцу равноценного участка, исходя из его цены.

Если землевладелец не согласен на производство изъятия земли и

не соблюдает предписаний о конфискации, вынесенных государственным органом, последний правомочен в принудительном порядке забрать надел или обратиться за разрешением спора в судебную инстанцию, которая установит сумму возмещения и сроки изъятия участка у гражданина.

В соответствии с пунктом 4 статьи 281 Гражданского кодекса РФ, реквизиция в принудительном порядке допускается лишь при определении и выплате денежной суммы, предполагающей равнозначное возмещение. Расчет выплаты производится путем суммирования рыночной оценки объекта и понесенных гражданином убытков (с обязательным учетом упущенной собственником земли выгоды).

Право собственности на земельный надел может быть утрачено лицом при выкупе участка, обусловленного государственными либо муниципальными нуждами. Исходя из того, на какие конкретно нужды предназначается данное имущество, его выкупает государство, его субъекты, либо муниципальные образования.

Процедура определения оценки землевладения для государственных нужд осуществляется квалифицированными оценщиками, а не самим землевладельцем. Сам процесс проведения оценки законодательно не урегулирован, в силу чего лицо лишается возможности возмещения разумной рыночной стоимости за принадлежащую недвижимость.

Изъятие земли, необходимое для удовлетворения нужд государства и муниципалитета, происходит не только в России. При этом процедура конфискации кардинально отличается от той, которая предусмотрена в нашей стране, и производится отличным способом. К примеру, землевладелец в иностранном государстве вправе самостоятельно установить и подтвердить рыночную оценку надела.

В нашей стране оценка участков производится исключительно оценочными компаниями. Поэтому для того, чтобы не понести потери при изъятии землевладения, и четко понимать суть и

последствия мероприятий по реквизиции, внимательно ознакомьтесь с указанной темой, так как это может произойти с любым собственником земли.