

Как прирезать землю ЗОП в СНТ к существующему земельному участку?



В любом садоводческом товариществе существуют участки земли общего пользования, которые могут быть прирезаны к территории любого участника СНТ. Так как общая собственность товарищества может принадлежать или членам товарищества, или гражданам, выплачивающим аренду за использование участков земли в составе садового товарищества. Изучите материал о том, может ли участник СНТ претендовать на земли общего пользования в пределах товарищества.

Как прирезать землю ЗОП в СНТ к своему земельному участку

В пределах территории садового товарищества осуществляется выделение территории под участки общего пользования, на которых предполагается размещать объекты для общего использования. Формирование общих территорий происходит путем проведения процедуры межевания всей территории СНТ. Если в пределах границ СНТ осуществляются любые сложные работы кадастровыми инженерами, то все общие участки земли будут внесены в кадастровый план территории садоводства.

Чтобы прирезать часть территории общего пользования к собственному участку, выберите способ приобретения этой земли:

- Выкупить участок общего пользования у СНТ;
- Взять в долгосрочную аренду;
- Получить территорию после проведения перераспределения участков земли между собственниками в пределах территории СНТ.

Чтобы выкупить территорию общего пользования у СНТ, необходимо решать вопрос с председателем товарищества. Чтобы получить землю путем перераспределения границ существующих участков, необходимо заручиться согласием соседей, чьи участки непосредственно граничат с территорией инициатора перераспределения и территорией ЗОП.

В любом случае, если территория, которую необходимо присоединить к собственному участку, располагается в пределах границ СНТ, то все решения могут приниматься только на собрании всех участников СНТ. На этом собрании предложите купить земли ЗОП у СНТ на условиях, которые будут приемлемы и покупателю и СНТ.

Для правильной постановки вопроса относительно земель ЗОП изучите возможности правления СНТ и полномочия общего собрания членов СНТ:

- Общее собрание уполномоченных представителей садового некоммерческого товарищества, огороднического, дачного некоммерческого объединения может решать вопросы относительно формирования и применения имущества указанного СНТ;
- Собрание уполномоченных имеет право формировать размер резервных фондов товарищества для осуществления основных целей товарищества, которые прописаны в уставе СНТ, назначать уплату взносов с каждого члена товарищества;
- Планировать, осуществлять и контролировать проведение межевания в пределах территории СНТ, принимать проект развития и планирования расширения территории садового товарищества;
- Выносить на повестку собрания все возможные вопросы, касающиеся деятельности СНТ для принятия коллективного решения в рамках проводимых собраний собственников участков земли в пределах СНТ.

Если удастся убедить правление садоводческого товарищества в необходимости или допустимости продажи указанной части земли,

то приступайте к оформлению договора на приобретение участка, который необходимо заключить с СНТ.

Оформите решение собрания в письменном виде, чтобы на документе были поставлены подписи собравшихся участников садового некоммерческого товарищества. Это необходимо для того, чтобы позже решение собрания не признали недействительным или принятым под влиянием заинтересованной стороны.

Чтобы решение общего собрания СНТ, ОНО или ДНО можно было считать законным, необходимо присутствие более половины участников указанного вида объединений или товариществ владельцев участков земли. Учтите, что количество уполномоченных не должно быть меньше половины от их числа.

Чтобы принимать участие в собрании членов товарищества, необходимо личное присутствие. Допустимо пользоваться услугами доверенного лица, но при этом обязанности и права такого лица должны быть регламентированы и заверены председателем СНТ.

Решение о приобретении территории ЗОП в пределах СНТ принимается прямым голосованием путем подсчета большего количества голосов. Обратитесь к председателю СНТ или иного некоммерческого объединения землепользователей с просьбой выкупить конкретный участок земли общего пользования. После голосования и подсчета голосов заключите сделку по приобретению земли, если решение принято положительное.

После регистрации права собственности на новый участок земли его можно объединить с уже существующим земельным наделом.

Существует возможность расширить территорию земли в пределах СНТ путем инициирования процедуры перераспределения участков земли в СНТ.

Для начала процедуры перераспределения земельных участков изучите причины проведения таких действий в отношении земельных участков, находящихся в ведении муниципалитета или в

частном владении.

Инициировать перераспределение земельных участков можно при следующих обстоятельствах:

- Перераспределение земельной территории в пределах СНТ, если с данным товариществом был заключен договор о дальнейшем развитии территории садового товарищества и расширении СНТ. При этом перераспределение земельных наделов проводится с целью привести границы участков в соответствии с границами СНТ, которые должны располагаться в соответствии с проектом межевания территории СНТ;
- Перераспределение границ территорий в пределах СНТ для устранения вклиниваний участком земли, принадлежащих разным собственникам, что мешает применять земельные наделы в полной мере в соответствии с их целевым назначением. При этом имейте в виду, что увеличение площади каждого смежного участка происходит за счет земель общего пользования только в рамках допустимого увеличения общих границ СНТ. Одним из важных условий является то, что полученные после распределения участки не могут превышать максимальных размеров участков земли, находящихся в частной собственности;
- Изменение размеров участков земли в пределах СНТ не может превышать установленные размеры земельных наделов для ведения садово-огороднической деятельности, для ведения личного подсобного хозяйства, для осуществления ИЖС;
- Перераспределение участков земли в пределах СНТ может происходить по причине возведения капитального сооружения на территории СНТ либо по причине изъятия определенных участков для нужд государства или муниципалитета. За счет земель СНТ происходит компенсация изымаемой территории ее владельцу с ведома председателя СНТ и по решению общего собрания членов товарищества.

Чтобы получить возможность присоединить часть ЗОП к собственному участку, составьте обращение к администрации поселения, если земли ЗОП принадлежат государству, или к председателю, если территория ЗОП в ведении СНТ.

Чтобы увеличить шансы на успешное присоединение земель общего пользования, воспользуйтесь услугами кадастрового инженера, который реализует следующие действия:

- Разработает и зафиксирует на бумаге план по межеванию участка земли;
- Оформит необходимость проведения перераспределения в пределах определенной территории;
- Составит схемы географического положения всех участков в пределах СНТ;
- Осуществит иные специальные действия, призванные помочь оформить земли общего пользования в собственность.

Чтобы официально оформить процесс перераспределения земель, находящихся в ведении муниципалитета или частного владельца, обратитесь в администрацию поселения с письменным заявлением, в котором изложите основания для проведения перераспределения земли в пределах СНТ.

Учтите, что в обращении по поводу перераспределения земли должны присутствовать следующие пункты:

- Паспортные данные составителя обращения в администрацию населенного пункта, контактные данные;
- Если обращение инициировано юридически лицом, то следует представить данные о местоположении и регистрации организации, предоставить выписку из ЕГРЮЛ, предоставить ИНН юридического лица;
- Точный кадастровый номер участка земельного массива, который требуется перераспределить в рамках территории СНТ;
- Данные о проекте перераспределения участков путем осуществления межевания территории, если указанный

проект получил одобрение;

- Данные о почтовых адресах заявителя, чтобы возможно было несколькими способами донести информацию.

Обязательно подготовьте следующие бумаги, которые необходимо приложить к заявлению на перераспределение территории земельного участка в пределах СНТ:

- Выписка из ЕГРН в отношении собственника участка земли, если записи в реестре нет, то владелец обязан представить документы, которые удостоверят его права на распоряжение земельным участком;
- Предъявить одобренный проект осуществления межевания земельного надела, в пределах которого планируется проведение процесса перераспределения земель, или предъявить схему местоположения участка земли, составленную кадастровым инженером;
- Если инициатор перераспределения участков земли в пределах СНТ пользуется услугами представителя, необходимо представить доверенность, заверенную председателем СНТ;
- Если процесс перераспределения начинает иностранное юридическое лицо, проверьте все данные о нем, предоставленные в переводе на русский язык. Перевод документов о регистрации юридического иностранного лица в соответствии с законами его страны должен быть заверен нотариально.

Уполномоченный орган в течение 10 рабочих дней проверяет документ на соответствие, если такие моменты обнаруживаются, тогда заявление на перераспределение участков земли в пределах СНТ отправляется на доработку заявителю.

После рассмотрения заявления на перераспределение земли в пределах СНТ уполномоченный орган вынужден в течение 30 суток принять любое из изложенных ниже решений:

- Схема расположения участков после перераспределения

принята, утверждена и отправляется инициатору процесса перераспределения земли;

- Принимает проект по межеванию территории в соответствии с перераспределением земельных наделов, при этом заявитель получит письменное согласие на оформление соглашения о перераспределении земли;
- Отказывает заявителю в проведении процесса перераспределения территории с указанием оснований такого действия.

Делая вывод, знайте, что заявление может быть не принято по причине некорректного заполнения данных заявителя, из-за наличия нарушений при подготовке документов. Очень часто причиной отказа бывает факт подачи заявления в орган государственной власти, который не занимается рассмотрением подобных документов. Иногда причина отказа состоит в отсутствии некоторых документов в приложении к заявлению, на которые ссылается заявитель в тексте обращения.