

Информация по вопросам, планируемым для рассмотрения в рамках проводимой интернет-конференции на тему «Правовое регулирование земельно-имущественных отношений в садоводческих некоммерческих товариществах»

По данным председателя Чувашского Регионального отделения Общероссийской общественной организации «Союз садоводов России» Трушковой Е.Ю. на территории Чувашской Республики отмечаются проблемы по оборудованию мусорной площадки и сбора средств на приобретение имущества общего пользования, в том числе контейнеров для мусора.

Основная часть территорий СНТ сформирована до вступления в силу градостроительного законодательства и действующих норм СанПиНа. В связи с этим, формирование территории для вывоза отходов вступает в противоречие с действующим законодательством. СНТ часто не имеет свободных земельных участков для размещения контейнеров с удобными подъездными путями, имеются случаи по отказу в заключении договора региональным оператором в связи с отсутствием подъездных путей с твердым покрытием для автотранспорта.

Возможности решения проблемы: при заключении договора на вывоз предложить оператору по обращению с твердыми коммунальными отходами устанавливать контейнеры на безвозмездной основе, при отсутствии земельных участков для обустройства площадок рассмотреть вопрос о возможных совместных размещениях с муниципальным округом или возможности выделения земельного участка рядом с границами СНТ.

Существуют проблемы, связанные с оформлением прав на земельные участки умерших бывших собственников (наследники не вступают в наследство в течение 6 месяцев, а восстановление срока для вступления в наследство подразумевает за собой финансовые затраты, включая обращения в суды, сумма затрат в этих случаях составляет от 30-50 тыс. рублей).

Кроме того, у председателей СНТ нет возможности самостоятельно делать запросы в соответствующие органы связи с отсутствием сведений на бывших собственников дачных участков (даты рождения, даты смерти, наличия наследников).

В части существующих проблем при проведении комплексных кадастровых работ в границах территории ведения гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд отмечаем следующее:

- невозможность проведения указанных работ в связи с тем, что согласно сведениям ЕГРН, местоположение части земельных участков установлено только до садоводческого товарищества, что не позволяет определить местоположение их границ;

- имеются случаи двойного учета в отношении части земельных участков в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Чувашской Республике;

- отсутствие проектов организации и застройки территорий СНТ или иных документов, устанавливающих распределение земельных участков в границах таких территорий, правоустанавливающих документов у владельцев, а также наличие заброшенных участков, границы которых определить невозможно (отсутствуют ограждения или иные указатели границ);

- необходимость исправления технических ошибок в сведениях ЕГРН и постановке на государственный кадастровый учет ранее учтенных земельных участков.

Ввиду отсутствия проектов организации и застройки территорий СНТ возникают проблемы с идентификацией объектов недвижимости в связи с отсутствием сведений об адресе (номере) дома или земельного участка на местности.

Вместе с тем, как отмечалось выше, от наличия подъездных путей к СНТ зависит использование земельных участков для ведения садоводства и огородничества. Наличие дорог это и пожарная безопасность (необходимость содержания дорог в зимний период), и безопасность здоровья (проблема оказания скорой помощи), и экологическая безопасность (проблема вывоза ТБО).

Возможности решения проблемы: возможность включения необходимых подъездных путей в программу строительства дорог местного значения, возможность использования земель сельскохозяйственного назначения или земельных участков в составе таких земель, предоставляемых на период осуществления строительства, реконструкции дорог, линий электропередач, линий связи, нефтепроводов, газопроводов, и иных трубопроводов, и использование таких земельных участков и (или) земель для строительства, реконструкции, капитального или текущего ремонта, эксплуатации сооружений, указанных в подпункте 1 статьи 39.37 Земельного Кодекса, на основании публичного сервитута осуществляемого при наличии утвержденного проекта рекультивации таких земель для нужд сельского хозяйства без перевода земель сельскохозяйственного назначения в земли иных категорий).

Имеются также затруднения, связанные с оформлением прав граждан на садовые земельные участки и созданные на них объекты капитального строительства, которые возникают в некоторых ситуациях частного характера, например, ввиду нахождения садовых земельных участков в охранной зоне предприятий, водоохранной зоне, резервированием земель для государственных или муниципальных нужд.