

Как инициировать процедуру изъятия заброшенных земельных участков на территории СНТ.

284 ГК РФ предусматривает возможность изъятия земельного участка у его собственника в случаях, когда участок предназначен для сельскохозяйственного производства либо жилищного или иного строительства и не используется для соответствующей цели в течение трех лет, если более длительный срок не установлен законом.

В этот период не включается время, необходимое для освоения участка, а также время, в течение которого участок не мог быть использован по целевому назначению из-за стихийных бедствий или ввиду иных обстоятельств, исключающих такое использование.

Необходимо:

1. На общем очередном/внеочередном собрании исключить из членов СНТ в связи с неисполнением обязательств по уплате взносов, земельного налога и неиспользования земельного участка, т.е. за несоблюдение ч.2 ст.19 - 66 ФЗ.

В случае если земля не приватизирована садоводом, исключённым из СНТ, то такое решение, по сути, влечёт последующее изъятие земельного участка, т.к. земля, как правило, принадлежит товариществу на праве бессрочного пользования, а садовод не обладает какими-либо вещными правами в отношении участка.

Однако, в силу положений ст. 44 ЗК РФ, право собственности на земельный участок прекращается, в том числе при отказе собственника от права собственности на земельный участок.

Согласно п. 2 ст.53 ЗК РФ в редакции, действовавшей до 01.01.2007 года, отказ лица от осуществления, принадлежащего ему права на земельный участок (подача заявления об отказе) не влечет за собой прекращение соответствующего права. При отказе от права собственности на земельный участок этот земельный участок приобретает правовой режим бесхозяйной недвижимой вещи, порядок прекращения прав на которую устанавливается гражданским законодательством.

В соответствии с п.п.4 п.2 статьи 45 Земельного кодекса РФ право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком и др., прекращаются принудительно при неиспользовании в случаях, предусмотренных гражданским законодательством, земельного участка, предназначенного для сельскохозяйственного производства либо жилищного или иного строительства, в указанных целях в течение трех лет.

Для нивелирования негативных последствий по признанию такого решения недействительным в будущем, необходимо четко соблюдать порядок созыва, уведомления, проведения собрания и последующего уведомления члена об его исключении.

2. Составить Акты с участием членов Правления и членов СНТ о том, владелец взносы не оплачивал, земельный участок не обрабатывал. В результате чего земельный участок пришел в запущенное состояние, что отрицательно сказывается на состоянии смежных участков, собственники которых вынуждены нести дополнительные материальные затраты. На данном участке никто никогда не появлялся, строений на нем нет или находящиеся на участке строения приходят в разрушение и негодность, участок не обрабатывается, зарос деревьями и бурьяном, что создает пожароопасную ситуацию.

Указанные акты необходимо желательно составлять несколько раз в год, на протяжении трех лет, с приложением подтверждающих фотоматериалов (с датой и временем);

3. Направить уведомления о необходимости погасить имеющиеся задолженности по взносам, указать период задолженности и размер, срок для оплаты, в уведомлении указать, что в случае не урегулирования спорной ситуации в досудебном порядке, будете вынуждены обратиться в суд для взыскания. Указанные уведомления направляются по последнему известному адресу (с описью и уведомлением), сохранить опись и квитанцию об отправке с указанием идентификатора. Обращаем Ваше внимание, что риск не получения указанной корреспонденции лежит на получателе, т.е. Вас не должен волновать факт непосредственного получения корреспонденции. Можно отправить два письма – уведомления с разницей в месяц.

Обращаю Ваше внимание, что для инициации процедуры взыскания через суд, достаточно отправить одно письмо! Второе письмо может быть Вами направлено по желанию.

4. Уведомить Администрацию о количестве таких брошенных участков, желательно с подтверждением, что собственники участков (№, №, №) взносы не платят, участки не обрабатываются. Владельцы данных участков должным образом оповещались.

5. Обязательно обратиться в органы, осуществляющие земельный контроль с целью привлечения владельца брошенного участка к ответственности за неиспользование земельного участка. Правонарушение выражается в совершении действий по использованию земельных участков, не в соответствии с их целевым назначением или разрешённым использованием либо бездействию, выразившемся в неиспользовании земельного участка в течение определенного законом срока.

С 1 января 2015 года вступил в силу Федеральный закон от 21 июля 2014 года N 234-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», изменивший порядок и основания осуществления земельного контроля. Помимо ставших привычными плановых и внеплановых проверок в рамках земельного контроля предусмотрена совершенно новая форма обнаружения и фиксации правонарушения - административное обследование объектов земельных отношений.

В отличие от плановых и внеплановых проверок административное обследование не требует соблюдения специальной процедуры назначения. Не предусмотрены также специальные основания для проведения обследования. Как указано в законе, административное обследование проводится в рамках систематического наблюдения за исполнением требований законодательства Российской Федерации. То есть инспектор вправе начать обследование в любой момент, и частота проведения обследований не ограничена.

В ходе указанного административного обследования, можно обнаружить такое распространенное земельное правонарушение, как неиспользование земельного участка влечет административную ответственность по ст. 8.8 КоАП РФ, но также серьезные риски утраты права на земельный участок.

Основным критерием привлечения к административной ответственности по статье 8.8 КоАП является установление факта неиспользования земельного участка, предназначенного для ведения сельскохозяйственного производства (ведения товарного сельского хозяйства или выращивания растениеводческой и животноводческой продукции для собственного потребления в личных подсобных хозяйствах, на дачных, садовых и огородных участках).

В случае установления неиспользования земельного участка в течение трех и более лет (глава 7 Земельного кодекса Российской Федерации, статья 8.8 КоАП), одновременно с привлечением к административной ответственности принимаются меры по принудительному прекращению прав на земельный участок (выносятся предупреждение о допущенном земельном правонарушении, соответствующие материалы направляются в уполномоченный орган государственной власти или местного самоуправления).

Все указанные мероприятия можно производить одновременно.

В соответствии с п.п.4 п.2 статьи 45 Земельного кодекса РФ право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком и др., прекращаются принудительно при неиспользовании в случаях, предусмотренных гражданским законодательством, земельного участка, предназначенного для сельскохозяйственного производства либо жилищного или иного строительства, в указанных целях в течение трех лет.

Решение о прекращении прав на земельные участки в случаях, предусмотренных п.2 ст.45 ЗК РФ, принимается судом в соответствии со ст.54 ЗК РФ.

Таким образом, прекращение прав на земельный участок не наступает автоматически ни в случае добровольного отказа от участка, ни в случае принудительного лишения таких прав – необходимо решение суда о прекращении права на конкретный земельный участок.

Согласно ст.54 ЗК РФ принудительное прекращение права на земельный участок осуществляется при условии не устранения фактов ненадлежащего использования земельного участка после наложения административного взыскания в виде штрафа.

Одновременно с наложением административного взыскания, уполномоченным исполнительным органом государственной власти по осуществлению государственного земельного контроля лицу, виновному в нарушении земельного законодательства, выносится предупреждение о допущенных земельных правонарушениях с последующим уведомлением органа, предусмотренного ст.29 ЗК РФ и предоставившего земельный участок (п.3 ст.54 РФ).

Указанное предупреждение должно содержать:

- указание на допущенное земельное правонарушение;
- срок, в течение которого земельное правонарушение должно быть устранено;
- указание на возможное принудительное прекращение права на земельный участок в случае не устранения земельного правонарушения;
- разъяснение прав лица, виновного в нарушении земельного законодательства, в случае возбуждения процедуры принудительного прекращения прав на земельный участок и др.

Форма предупреждения устанавливается Правительством Российской Федерации (п.3 ст.54 ЗК РФ).

В случае не устранения указанных в предупреждении земельных правонарушений в установленный срок, исполнительный орган государственной власти, вынесший предупреждение, направляет материалы о прекращении права на земельный участок ввиду ненадлежащего использования в исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, предусмотренные ст.29 ЗК РФ, который затем направляет в суд заявление о прекращении права на земельный участок.

Таким образом, согласно положениям указанных норм, с иском о прекращении права на земельный участок вправе обратиться исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, после

выполнения соответствующей процедуры, предшествующей обращению с иском в суд (привлечение к административной ответственности, вынесение предупреждения и т.д.).

Учтите, при такой ситуации Товариществу участки не отдадут. Но члены СНТ, желающие выкупить у муниципалитета такой участок, имеют первоочередное право.