

Олег Валенчук – о предложениях Росреестра по решению земельных проблем

05.03.2021

Садоводы и огородники, забросившие землю или использующие её не по назначению, могут лишиться своих наделов.

Автомойка, хостел, продуктовая лавка или любое другое коммерческое предприятие, открытое на участке, предназначенном для ведения дачного хозяйства, может обойтись собственнику не только штрафом, но и изъятием самого участка. Та же участь постигнет владельца, забросившего свой земельный надел. Такую норму планируют включить в подготовленный Росреестром законопроект. В ближайшее время документ направят в Минэкономразвития, а в мае 2021 года – в кабмин, сообщили в ведомстве «Парламентской газете».

Неудобство для соседей

Сейчас принудительно изъять можно земли сельскохозяйственного назначения, которыми собственник не занимался более трёх лет или столько же времени использовал их не по назначению. Садовые участки тоже входят в категорию сельхозземель, но поскольку у них иной вид разрешённого использования, изъятие таких участков законом не предусмотрено.

В Росреестре предлагают исправить сложившуюся ситуацию, уравнивая ответственность дачников за брошенные или используемые не по назначению земли с ответственностью владельцев сельхозугодий – лишать права собственности на земельные наделы.

Свою позицию ведомство объясняет тем, что запущенные фазенды зарастают бурьяном и представляют угрозу возгораний, за них не платят налоги, поскольку собственника порою сложно найти. А нецелевое использование участка доставляет проблемы соседям – например, когда собственник открывает на дачной земле хостел, приют для животных, автосервис или птицеферму, рассказал «Парламентской газете» председатель Союза садоводов России, член Комитета Госдумы по природным ресурсам, собственности и земельным отношениям Олег Валенчук.

«Заброшенные участки, либо используемые не по назначению – две разные проблемы – говорит депутат, – но они основные при землепользовании в СНТ, связанные с нарушением закона».

Как пояснил Валенчук, предлагаемые Росреестром поправки в закон предполагают, что изъятие участка станет крайней мерой воздействия на нарушителей, когда штрафы и предупреждения не подействовали. Решение о «конфискации» будет принимать суд.

Отметим, что административные санкции за нецелевое использование земли, согласно части 1 статьи 8.8 КоАП, составляют для граждан от 0,5 до 1 процента кадастровой стоимости земли, но не менее 10 тысяч рублей, для должностных

лиц – от 1 до 1,5 процента кадастровой стоимости, но не менее 20 тысяч рублей, для юрлиц – от 1,5 до 2 процентов, но не менее 100 тысяч рублей. Если кадастровая стоимость участка не определена, то граждан оштрафуют на сумму от 10 до 20 тысяч рублей, должностных лиц – от 20 до 50 тысяч рублей, юрлиц – от 100 до 200 тысяч.

При этом Росреестр намерен призвать Правительство установить признаки как заброшенного, так и неиспользуемого по назначению садового надела. Осенью 2020 года кабмин определил такие критерии для сельхозземель. В их числе: наличие на половине участка сорных растений, самовольной постройки, захламление более 20 процентов территории, загрязнение химическими веществами.

Также документ Росреестра предлагает наделить председателей СНТ правом обращаться в государственные органы, чтобы рассказать о дачных нарушителях и организовать проверки.

Заседания товарищества переведут в онлайн

Кроме того, законопроект позволит урегулировать проблемы, с которыми наиболее часто обращаются в Росреестр члены СНТ. Например, ведомство предлагает законодательно закрепить возможность проведения голосования по тем или иным вопросам на собраниях товарищества в электронном виде, а властей призывает создавать для этого информационные ресурсы.

По мнению Росреестра, в каждом товариществе должны появиться и правила определения размера взносов в СНТ. Как пояснил Олег Валенчук, сейчас каждый собственник земли платит либо в зависимости от участка, либо от его площади, либо от площади участка и расположенного на нём дома. Что обоснованно.

«Но все расходы на хозяйственную деятельность должны делиться на всех поровну, – сказал депутат. – Независимо от того, член ты СНТ или индивидуал, но за расчистку снега, общее освещение на территории товарищества, охрану, вывоз мусора и прочие нужды обязаны платить все владельцы участков».

Ещё Росреестр предложил упростить процедуру перевода земель общего пользования в общую долевую собственность. Сейчас, чтобы её начать, на собрание должны прийти все члены СНТ и принять единогласное решение. Но на практике это почти невозможно.

«Судите сами: в ЕГРН зарегистрировано около 10 млн садовых и огородных участков, но за несколько лет в общую долевую собственность было оформлено всего семь участков общего назначения», – описал масштаб проблемы Валенчук.

Поэтому ведомство считает, что для этого процесса достаточно обеспечить на общем собрании кворум и набрать не менее двух третей голосов.