

Индивидуальный предприниматель
Волкова Наталья Геннадьевна

ОГРНИП 311784701800501 ИНН 782010869918 тел. +79213453708

Основной вид экономической деятельности: 69.10 – деятельность в области права

р/с 40802810555000041937 в Северо-Западном Банке ПАО Сбербанк г. Санкт-Петербург,
к/с 30101810500000000653 БИК 044030653

СНТ «Виктория»

Письменная юридическая консультация.

Вопрос № 1.

Возможно ли отчуждение земель общего пользования по заявлениям членов СНТ?

В случае положительного решения Общего собрания членов СНТ по данному вопросу, возникнет или нет необходимость менять генеральный план полностью, вносить изменения в него?

Ответ на вопрос № 1.

В силу п. 5 ст. 259.3 Гражданского кодекса РФ недвижимые вещи, относящиеся к общему имуществу, не подлежат передаче в собственность третьим лицам, за исключением случаев, если решение об этой передаче принято собственниками недвижимых вещей единогласно при условии, что эта передача не противоречит закону.

По смыслу названной нормы отчуждение земель общего пользования возможно только при единогласном решении всех собственников.

Однако, может возникнуть вариант, когда у собственника земельный участок не был отмежеван, он пропустил информацию о согласовании границ своего участка с границей земель общего пользования, то в данном случае в судебном порядке может быть принято решение, но не об отчуждении земель общего пользования, а о признании права собственности на земельный участок, принадлежащий садоводу большей площади, чем был предоставлен, или об уточнении границ земельного участка, в том числе земель общего пользования, при этом главным условием является использование земельного участка в данном виде более 15 лет (п. 1 ст. 234 ГК РФ). Также в судебном порядке решаются споры о признании права собственности на земельные участки (их части из земель общего пользования), если такие решения были приняты до вступления в силу Закона № 217-ФЗ, чаще всего это 2008 – 2009 г.г., поскольку в последующие годы такие решения принимались не так называемыми «уполномоченными», а только общим собранием членов товарищества.

Что касается необходимости внесения изменений в генеральный план садоводства, то какой-либо императивной нормой это не предусмотрено. В случае каких-либо изменений в территории рекомендуется вносить изменения в генеральный план, если же изменения связаны с собственником, получившим часть земель общего пользования, то можно попробовать возложить на него расходы по изменению генерального плана, но в случае его отказа, сделать это принудительно не получится.

Вопрос № 2.

Возможна ли передаче земель общего пользования в аренду?

Ответ на вопрос № 2.

Согласно п. 4 ст. 259.3 Гражданского кодекса РФ пригодное для самостоятельного использования общее имущество может быть передано во владение или пользование третьим лицам, если такая передача не повлечет нарушение прав и охраняемых законом интересов собственников недвижимых вещей. Передача общего имущества во владение или пользование третьим лицам осуществляется на основании решения собственников недвижимых вещей, принятого не менее чем двумя третями голосов собственников недвижимых вещей.

Соответственно, передать земли общего пользования в аренду можно, но при наличии двух условий:

- 1) решение общего собрания собственников земельных участков, а не членов СНТ, при этом количество голосов должно быть не менее двух третей от голосов всех собственников участков (в данном случае при голосовании подсчет голосов определяется, исходя из площади участков, что предусмотрено п. 3 ст. 259.3 ГК РФ, согласно которой количество голосов, принадлежащих собственнику недвижимой вещи, пропорционально размеру принадлежащей ему доли в праве собственности на общее имущество);
- 2) передача земель общего пользования в аренду не должна повлечь нарушение прав и охраняемых законом интересов собственников недвижимых вещей (т.е. не должна зауживаться дорога, не должен быть перекрыт доступ к участку какого-либо собственника и т.п.).

Индивидуальный предприниматель



Н.Г. Волкова