

У садоводов — зимние каникулы. Самое время решать вопросы, связанные с юридическими нюансами оформления участков и домов в собственность. Теперь по этим вопросам вы можете обращаться к нам в редакцию. На ваши вопросы ответит известный в Петербурге юрист, руководитель Центра правовой поддержки садоводов (Басков пер., 10, рядом со ст. м. «Чернышевская», телефоны: 719-67-47, 719-78-44, 244-63-65. ремя работы — с 10 до 18 часов) Андрей АЛЕКСЕЕВ .

ОТВЕЧАЕМ НА ВОПРОСЫ ДАЧНИКОВ



Фото Наталья ЧАЙКИ

Как оформить садовый участок в собственность?

? Здравствуйте! У нас в садоводстве сложная ситуация: у людей, имеющих документы на частную собственность, прокуратура отменяет кадастровые паспорта и, следовательно, лишает их собственности. Два члена нашего садоводства ведут борьбу — постоянные жалобы в прокуратуру, Росреестр, пожарные службы. Но ввиду последних событий (отмена кадастровых паспортов в отказе на получение членам СНТ (садоводческое некоммерческое товарищество) — люди лишаются жилья, некоторые — единственного места проживания) просим помощи в разъяснении ситуации и освещении наших событий для общественности.

С уважением Ирина.

— Уважаемая Ирина! Вы затронули довольно сложный и нередко встречающийся вопрос о принудительном снятии земельного участка с кадастрового учета. К сожалению, в изложенном вопросе недостаточно информации, чтобы ответить полно и правильно. Однако необходимо знать, что в соответствии с Федеральным законом от 24.07.2007 №221-ФЗ «О Государственном кадастре недвижимости» кадастровая палата принимает решение о снятии земельного участка с кадастрового учета на основании обосновывающих документов, полученных в том числе в порядке межведомственного информационного взаимодействия.

Поэтому, если имеются основания полагать, что сделано это с нарушением ваших прав, необходимо и обязательно обратиться в суд. И именно суд на основании документов, полученных в том числе по судебным запросам, если вы сами не сможете их предоставить, рассмотрит спор и вынесет решение. За более подробной информацией лучше обратиться непосредственно к нашим специалистам, которые оценят вероятность положительного для вас решения спора.

? Управление Росреестра приняло решение об отказе в постановке на кадастровый учет моего земельного участка (я — член садоводства с 1990 года), ссылаясь на то, что наше СНТ не имеет кадастрового номера на земли общего пользования. Но же время некоторые наши садоводы ранее (пока не перевели постанов-

ку на учет из района в Санкт-Петербург) успели получить кадастровые номера и затем приватизировать свои участки. Как же так: одним разрешают, а другим — отказ? Правомерно ли действие Росреестра? Наше садоводство расположено во севоложском районе.

— Ситуация, сложившаяся во Всеволожском районе, встречается и в других районах Ленинградской области. Советуем обратиться в областную кадастровую палату (Санкт-Петербург, ул. Чапаева, 15) за разъяснением. Это можно сделать, предварительно записавшись на прием по телефону или в приемные дни в порядке живой очереди. Обратиться следует к специалисту юридического отдела или к руководителю кадастровой палаты. Необходимо получить мотивированные основания, по которым часть земельных участков поставили на кадастровый учет, а другую — отказались. Если после беседы со специалистами кадастровой палаты решение не изменится, то советуем обращаться в суд за обжалованием действий государственных органов в части отказа в постановке на кадастровый учет.

? 1999 году я купил садовый участок в одном из садоводств Приозерского района. Продавцом оказался человек, который выкупил этот участок у СНТ за несколько лет до нашей сделки (имеется квитанция об оплате). процессе приватизации садоводства выяснилось, что мой участок выходит за отведенные границы землепользования. При этом я имею книжку садовода и регулярно в течение 14 лет оплачиваю все взносы, но фактически оказался за пределами садоводства. Как теперь я смогу приватизировать свой участок?

— В данной ситуации оплата членских взносов не является юридически достаточным обстоятельством для оформления земельного участка. Для однозначного ответа на поставленный вопрос требуется информация о наличии установленных на местности границ самого СНТ (по периметру), на основании чего можно уже будет сделать соответствующие выводы. Учтите, что в случае выхода за пределы СНТ вашего земельного участка его просто не могли бы поставить на кадастровый учет. Утвер-

ждать, что ваш участок выходит за пределы СНТ, можно только на основании кадастровой съемки и генерального плана СНТ.

В подобных случаях велика вероятность обращения в суд за признанием права собственности. Более детальный ответ на вопрос можно будет предоставить только после изучения всех необходимых документов.

? Как можно прекратить зарегистрированное право собственности на садовый дом, который был снесен, так как на его месте построен новый дом? Собираемся зарегистрировать право собственности на новый дом, но не хочется, чтобы числилась собственность на домик, которого уже нет, и платить на него налог.

— По общему правилу исключить садовый домик из Единого государственного реестра прав вы сможете, подав заявление о ликвидации этого объекта недвижимости в регистрирующий орган по месту нахождения земельного участка. Однако, учитывая конечную цель — регистрацию права на вновь построенный объект недвижимости, это вопрос непростой, и для того, чтобы найти оптимальное решение, вам нужно лично обратиться к юристу, предоставив пакет документов.

? Я являюсь собственником 6 соток в садоводстве Ломоносовского района. Из документов есть свидетельство о праве собственности на земельный участок и на садовый дом, расположенный на данном участке. Фактически участок составляет как минимум 10 соток (мы не производили кадастровую съемку). С годами мы поставили сруб дома, который расположен за пределами 6 соток, но в границах фактического использования. се соседи, которые меня окружают, готовы подписать и согласовать дополнительные границы. Как мне действовать, чтобы юридически правильно оформить дополнительные сотки?

— Алгоритм действий по приватизации земельного участка будет состоять из следующих этапов: прежде всего на общем

собрании СНТ утверждается увеличение площадей земельных участков, чтобы узаконить увеличение площади (чтобы не получилось так называемого самозахвата). Далее следуйте по схеме.

1. В СНТ берете заключение правления и выписку из протокола общего собрания о принятии вас в члены СНТ.

2. Со всеми документами обращаетесь в землеустроительную организацию для проведения межевания вашего участка.

3. Межевое дело сдается в кадастровую палату для постановки земельного участка на кадастровый учет.

4. Обращаетесь в администрацию с заявлением о предоставлении земельного участка, прилагая документы:

- заявление, составленное по установленной форме;

- документ, удостоверяющий личность, — ксерокопии 2-й, 3-й, 5-й страниц паспорта заявителя или ксерокопии всех страниц документа, удостоверяющего личность. В случае, если интересы гражданина представляет доверенное лицо, — оригинал нотариальной доверенности (для обозрения), ксерокопии доверенности и 2-й, 3-й, 5-й страниц паспорта доверителя или всех страниц иного документа, удостоверяющего личность;

- документ, подтверждающий членство гражданина в данном некоммерческом объединении (членская книжка), или выписку из протокола общего собрания о приеме в члены некоммерческого объединения;

- кадастровый паспорт земельного участка, а в случае его отсутствия — описание местоположения земельного участка, подготовленное вами по установленной форме;

- заключение правления, в котором указывается гражданин, за которым закреплен такой земельный участок, и подтверждается соответствие указанного описания местоположения такого земельного участка местоположению земельного участка, фактически используемого гражданином.

5. С постановлением администрации и кадастровым паспортом вы идете регистрировать право собственности в регистрирующий орган.

Подготовила Татьяна ТЮМЕНЕВА

Уважаемые читатели! вы также можете задать свои вопросы юристам Центра правовой поддержки садоводов на сайте « П ».