



Шесть соток в одни руки

Верховный суд разъяснил, как получить участок даром

Текст: Наталья Козлова

Верховный суд проанализировал, как на протяжении трех лет в регионах рассматривали судебные споры, связанные с дачными и садоводческими объединениями граждан.

Подобные анализы судебной практики особенно актуальны в разгар дачного сезона, когда граждане большую часть своего свободного времени проводят на ставших родными сотках.

Острых вопросов и конфликтных ситуаций в садоводческих товариществах рождается немало. Один из таких непростых вопросов - как оформить право собственности на садоводческий участок. Дело в том, что законодательство в этом плане у нас в последнее десятилетие менялось, а выдавали по 6 соток сотрудникам некоторые предприятия еще в прошлом веке, не задумываясь о будущем. Поэтому у многих дачников есть, что называется, проблема с документами. Где-то это просто пожелтевшая справка садоводческого товарищества дремучих годов, где-то и такой справки нет. Да и большинства тех предприятий уже не существует.

Как поступать дачникам в наше время, когда дача есть, а ни продать, ни подарить, ни завещать ее нельзя, если она не оформлена в частную собственность?

Верховный суд признает, что по поводу признания прав собственности на участок, расположенный на территории садоводческого или дачного товарищества, в стране так и не сложилась единообразная судебная практика. Проще говоря, то, что в одних регионах суды разрешают, в других запрещают.

Одни суды, когда рассматривают иски дачников о приватизации их же собственных участков, рассуждают следующим образом. Если садовод принес иск к местным чиновникам о признании за ним права собственности на землю, то ему следует отказать. Потому, что требование садовода незаконно. Земельные участки садоводческих товариществ "не сформированы как объекты права", не поставлены на кадастровый учет, им не присвоен кадастровый номер. Поэтому право собственности на эти участки не может быть зарегистрировано, что в силу 131-й статьи Гражданского кодекса является обязательным.

В противоположность такому мнению другие суды по поводу аналогичных исков заявляют следующее - формирование участка в установленном законом порядке с описанием и установлением его границ не является обязательным

условием для его приватизации.

Такие суды считают, что важное значение имеют три обстоятельства. Первое - входит ли участок в состав садоводческого товарищества. Второе - если это объединение было создано до вступления в силу Закона "О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан" N 66, то есть до 23 апреля 1998 года. И, в-третьих, если гражданин хочет получить участок в собственность бесплатно, он должен быть членом этого товарищества и пользоваться участком на законных основаниях. Верховный суд разъясняет, что именно эта позиция судов - правильная.

Что должен знать хозяин неприватизированного участка в садово-дачном некоммерческом товариществе? Вот разъяснения Верховного суда. По 25-й статье Земельного кодекса права граждан на земельные участки возникают по основаниям, установленным гражданским законодательством, федеральными законами и подлежат госрегистрации в соответствии с Законом "О госрегистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним".

Рассматривая иски граждан о приватизации своих участков суды должны руководствоваться не только Земельным кодексом, Законом "О введении в действие Земельного кодекса РФ" и законом о госрегистрации, но и прежними законами.

Так, в соответствии с Порядком выдачи и регистрации свидетельств о праве собственности на землю, утвержденном Роскомземом 20 мая 1992 года, основанием для приватизации участков, которые люди получили до 1 января 1991 года, являются выданные в то время документы.

Прежде всего это государственные акты, решения соответствующих органов о предоставлении земельных участков. Ну а если эти документы отсутствуют, то их могут заменить так называемые земельно-шнуровые и похозяйственные книги и другие документы, которые есть в районных комитетах по земельной реформе и землеустройству, в органах архитектуры или у самих землепользователей.

В Законе "О введении в действие Земельного кодекса РФ" сказано, что если человек получил участок под садоводство, строительство дома или гаража на праве постоянного пользования или пожизненного владения еще до введения в действие Земельного кодекса, то он вправе зарегистрировать его на себя бесплатно. Есть, правда, исключения в законе, когда участок не дадут в частную собственность, но это касается единичных случаев. Их немного и все они перечислены в законе.

Если в документе на землю, выданном гражданину до принятия Земельного кодекса, не указано право или просто невозможно понять, на какое право гражданину дали участок, считается, что на праве собственности.

Особенности предоставления в собственность участков дачникам регулирует 28-я статья закона о садоводческих объединениях. Там прописано право граждан на приватизацию садовых участков, находящихся в бессрочной собственности.

По 25-й статье того же садоводческого закона граждане имеют право регистрировать такие участки без чье-то разрешения или согласия каких-либо

местных чиновников.

В качестве примера Верховный суд привел ситуацию с некой дачницей, которая обратилась в суд с иском к комитету муниципального имущества и земельных ресурсов городской администрации. Истица оспаривала отказ местных чиновников предоставить ей в собственность участок бесплатно, так как она член садоводческого товарищества.

Районный суд дачнице отказал, сославшись на то, что у нее нет правоустанавливающих документов на дом и участок. А ее земельный участок был поставлен на кадастровый учет лишь в 2010 году. Членом же садоводческого товарищества истица стала в 2002 году. То есть после введения в действие Земельного кодекса.

Вышестоящий суд с таким решением не согласился и по просьбе дачницы его отменил и принял новое решение, адресованное местным чиновникам - передать женщине в собственность бесплатно ее участок. Апелляция заявила - садовое товарищество, о котором шел спор, появилось в 1995 году - до вступления в силу закона "О садовых товариществах" . Участок дачница получила законно и он целиком находится на территории товарищества, а дама - член этого объединения.

То есть налицо все условия для бесплатной передачи земли истице.

Опубликовано в РГ (Федеральный выпуск) N6723 от 14 июля 2015 г.

Просим обратить внимание на то, что в разных по времени подписания и региону распространения выпусках газеты текст статьи может несколько различаться. Для получения дословного текста публикации [воспользуйтесь платной подпиской](#) на получение точных полных текстов газетных публикаций