

СПЕЦПРОЕКТ

В рамках закона: выход для дачников

В общем, из этой запутанной ситуации нашелся довольно простой выход: членам кооператива даже не надо создавать новое юрлицо — достаточно перейти (вступить) в уже существующий ДПК и заняться, наконец, оформлением документов. Простой — с юридической точки зрения. Осталось только договориться между собой. Далее — подробности и выдержки из законов с разъяснениями.



На что ссылаться

Итак, прежде всего нужно знать, что **порядок предоставления земельных участков**, находящихся в границах земель, занятых садоводческими, огородническими и дачными некоммерческими объединениями граждан, **регулируется** нормами Закона Республики Крым от 15.01.2015 № 66-ЗРК/2015 «О предоставлении земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и некоторых вопросах земельных отношений» и Закона Республики Крым от 23.11.2016 № 320-ЗРК/2016 «Об особенностях предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, садоводческим, огородническим и дачным некоммерческим объединениям граждан на территории Республики Крым и о внесении изменений в некоторые законы Республики Крым».

Право на участок

В соответствии с положениями ст. 20 Закона Республики Крым от 15.01.2015 № 66-ЗРК/2015, члены объединений граждан, созданных до 18 марта 2014 года и перерегистрированных в соответствии с законодательством Российской Федерации в садоводческие, огороднические или дачные некоммерческие объединения граждан, **имеют право** независимо от даты вступления в члены указанного объединения **приобрести бесплатно в собственность земельный участок** в ранее определенных границах или размерах. В случае, если такой земельный участок не допускается предоставлять в собственность — необходимо заключить договор аренды земельного участка без проведения торгов, если данный земельный участок по решению общего собрания членов указанного объединения о распределении земельных участков между их членами распределен данному лицу (члену указанного объединения), но не позднее 1 января 2020 года.

Четыре претендента на участок

По информации ДИЗО, на территории городского округа Евпатория Республики Крым, в границах ранее существующего ОК «СТ Буревестник» в настоящее время зарегистрировано (после 1 марта 2015 года) в соответствии с действующим законодательством несколько юридических лиц, осуществляющих садоводческую деятельность, а именно:

- Товарищество собственников недвижимости «Дачное некоммерческое товарищество «Буревестник»,
- Товарищество собственников недвижимости «Буревестники»,
- Дачный потребительский кооператив «Июнь»,
- Товарищество собственников недвижимости «СТ «Буревестник».

Между этими юридическими лицами имеется спор на земельный участок в целом, а также относительно правопреемства ОК «СТ Буревестник». То есть, по факту документов о пользовании земельным участком ни у одного из них нет.

Если документов нет

В соответствии с законодательством*, в случае отсутствия документов о пользовании земельным участком у садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения граждан, рассмотрение вопросов относительно возможности/невозможности расположения садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения граждан на земельном участке в учтенных границах будет осуществляться в соответствии с решением, принятым Межведомственной комиссией при Совете Министров Республики Крым. (Согласно Порядку, утвержденному постановлением Совета министров Республики Крым от 22.03.2017 № 136 «Об утверждении Порядка предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, садоводческим, огородническим и дачным некоммерческим объединениям граждан на территории Республики Крым, учтенным органами местного самоуправления»).

В соответствии с положениями п. 17 указанного выше Порядка, подготовка проекта межевания территории осуществляется после принятия органом местного самоуправления решения о предварительном согласовании предоставления земельного участка садоводческому (дачному/огородническому) некоммерческому объединению граждан при наличии положительного заключения Межведомственной комиссии при Совете министров Республики Крым.

То есть, **проще говоря**, если документов о пользовании земельным участком у юридического лица нет, решение о выделении земли и вообще возможности существования какого-либо некоммерческого объединения граждан на той или иной территории принимает Межведомственная комиссия при Совете министров Республики Крым. Если решение это положительное — необходимо предварительно согласовать предоставление земельного участка садоводческому (дачному/огородническому) некоммерческому объединению граждан в органе местного самоуправления. Затем можно приступать к подготовке проекта межевания территории. И лишь после проведения межевания территории для владельцев членских книжек, которые пока не являются собственниками своих участков, станет возможным приобрести бесплатно в собственность земельный участок. По сути, только после проведения всех вышеописанных процедур дачники, не приватизировавшие при Украине предоставленную им в пользование землю, могут узаконить свои права на свою же дачу. **(Смотрите схему на стр.8).**

*ст. 2 Закона Республики Крым от 23.11.2016 № 320-ЗРК/2016 «Об особенностях предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, садоводческим, огородническим и дачным некоммерческим объединениям граждан на территории Республики Крым и о внесении изменений в некоторые законы Республики Крым».

Почему отказали

Как выяснилось, представители всех юридических лиц обращались с заявлениями в Межведомственную комиссию при Совете министров Республики Крым. Однако в ответ на свое обращение они получили **заключение о невозможности** расположения садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения граждан на земельном участке в учтенных границах, **в связи с наличием более одного юридического лица**, претендующего на один и тот же земельный участок.

Именно поэтому предоставление земельных участков членам садоводческого (дачного/огороднического) некоммерческого объединения граждан, до заключения между администрацией города Евпатории Республики Крым и таким объединением граждан договора безвозмездного пользования (аренды) земельным участком, в настоящее время не представляется возможным.

Что делать

Одним из возможных и наиболее простых путей выхода из сложившейся ситуации является необходимость проведения тремя обществами общих собраний, на которых должно быть принято решение о том, что эти общества не претендуют на земельный участок бывшего ОК «СТ «Буревестник». В последующем членам этих обществ или их части, предлагается войти в состав четвертого юридического лица, на сегодня имеющего организационно-правовую форму ДПК. А уже ему необходимо будет обратиться в Межведомственную комиссию при Совете министров Республики Крым с заявлением о выдаче заключения о возможности расположения садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения граждан на земельном участке в учтенных границах, приложив протоколы общих собраний вышеуказанных обществ.

Почему именно ДПК?

Сейчас на землю претендуют четыре юридических лица, три из которых — ТСН и одно — ДПК. В их составы входят как собственники недвижимости, так и просто члены кооператива, не имеющие документов на собственность. Граждане, не являющиеся собственниками недвижимости, априори не могут быть членами ТСН. Следовательно, в соответствии с законодательством все 248 дачников «Буревестника» не могут являться членами одного ТСН — в таком случае за бортом окажутся те из них, кто не занялся в свое время приватизацией участка. Именно поэтому из четырех юридических лиц, претендующих на земельный участок, сейчас наиболее предпочтительным и единственно возможным для объединения всех членов кооператива является дачный потребительский кооператив «Июнь». Только в него по уставу могут входить как собственники недвижимости, так и владельцы членских книжек.

