

ДОЛГИ ДОМА САДОВЫЕ УЧАСТКИ

В России предложили изымать дачи за долги, если владелец три года и более не платит целевые и членские взносы. Инициативу в правительство направили крупные риелторские компании (есть у «Известий»). Речь идет о заброшенных участках, которых обычно 10–20% в садово-товарищеских сообществах. По действующим правилам, изъять и продать такую землю можно только в случае соразмерности долга стоимости, что бывает крайне редко, а срок исковой давности по задолженности составляет три года. Но нужно исключить риск изъятия дачи, если для человека, попавшего в сложную жизненную ситуацию, это единственное жилье, говорят эксперты.



Недобросовестные дачники

В России предложили изымать дачи в садово-товарищеских сообществах, если владелец три года и более не платит целевые и членские взносы. Отчисления в том числе включают налоги на земли общего пользования, обслуживание инфраструктуры, электроэнергию и другие, рассказал руководитель центра загородной недвижимости федеральной компании «Этажи» Антон Сауков. Компания обратилась с такой инициативой в правительство. С документом ознакомились «Известия».

Обычно это заброшенные земли (владелец умер, наследники не вступили в пользование, просто бросили и так далее), таких участков в садовых товариществах порядка 10–20%, сообщил Антон Сауков. Но по действующим правилам, изъять и продать их можно только в случае соразмерности долга стоимости, что бывает крайне редко, а срок исковой давности по задолженности составляет всего три года, добавил эксперт.

В качестве альтернативы предлагается увеличить срок исковой давности для целевых и членских взносов с трех до десяти лет. «Это позволит дачным обществам изымать земельные участки у наиболее злостных неплательщиков, поскольку за такой период задолженности стоимость участка может стать соразмерна сумме долга перед дачным сообществом», — говорится в письме «Этажей» в кабмин. «Известия» направили запрос в пресс-службу правительства.

— Инициатива разумна, от решения этого вопроса напрямую зависит уровень инфраструктуры садовых сообществ. Сейчас изъятие участков происходит либо на основе механизма погашения долга, который редко бывает соразмерен, либо по общей практике заброшенных домов. Для этого заинтересованные лица, например соседи, пишут заявление в администрацию о невозможности установления местонахождения собственника, — сказал владелец строительной компании «Дом Лазовского» Максим Лазовский.

Сегодня изъятие участков садовых некоммерческих товариществ (СНТ) происходит по суду, уточнил юрист, основатель и СЕО консалтинговой группы vCube Вадим Ткаченко.

— В нашей практике таких споров было достаточно. Но все они заканчивались либо ничем (то есть СНТ проигрывало), либо были какие-то полумеры, — сказал юрист.

В итоге долги недобросовестных дачников часто просто списываются и садовые общества не получают достаточных средств для своего развития, отметил Антон Сауков. Кроме того, по его словам, действующий механизм реализации участков должников сложный и подразумевает торги

через муниципальные органы.

Поэтому риелторы предложили также заниматься реализацией таких участков самим СНТ, предлагая их в первую очередь членам дачного сообщества для выкупа, а затем уже выставлять в свободную продажу.

Проблема есть, и ее никак не может решить законодательство. Поэтому инициатива правильная, но главное, чтобы она не ушла в крайность, когда будут просто изымать участки из-за того, что кто-то не сдает два месяца деньги или не оплачивает коммунальные платежи и из-за этого лишается права пользования участком, — сказал юрист.

В первую очередь реализация такой меры — это восстановление социальной справедливости, ведь часть таких должников не оплачивают взносы не потому, что оказались в сложной жизненной ситуации, а из-за того, что чувствуют свою безнаказанность, отметил Антон Сауков.