

Причины, по которым у вас могут отобрать дачу



18.12.2013 09:31 3 комментария



Голосов: 3

Для мобильного

Может быть несколько вариантов, при которых владелец дачного дома может его лишиться. Участниками мероприятий по присвоению участка и недвижимости на нем могут выступить начальство дачного кооператива, государство или частные структуры.

Дачная недвижимость может иметь разный юридический статус. Дача может быть приватизирована, а может и не быть. В зависимости от этого различаются и сценарии захвата территорий. Соответственно, и шансы на успех у лиц, которые положили глаз на чужой [дачный участок](#) или дом, разные.

Начальство кооперативов и соседи

Если дачный дом не приватизирован, отобрать его будет гораздо проще - воспользовавшись ограниченными правами текущего владельца.

Так, на одном из интернет-форумов, житель Днепропетровска Сергей жалуется на директора дачного кооператива от МК «Злагода», которая хочет отобрать у парня дачу, аргументируя это тем, что он нарушает устав дачного сообщества. Причем, нарушает весьма своеобразным образом — не стрижет газон.

Раньше дача принадлежала бабушке, потом маме днепропетровца. На бабушкины средства тут был возведен трехэтажный дом. Загвоздка в том, что ни земля, ни дом не приватизированы. Изучив устав кооператива, необходимо отметить, что формально правда на стороне руководства. В документе действительно прописано требование о поддержании участков в надлежащем виде и целевом использовании земли.

Более того, бывалые дачники, участвующие в обсуждении данной темы, признаются, что по взаимному согласию соседей, и с разрешения дирекции своего кооператива, не раз делили между собой чужой участок, находящийся в запустении.

[Юристы](#) в свою очередь, подтверждают, что решением кооператива не приватизированный дачный участок или дом может быть отобран у хозяина, особенно в случае регулярной неуплаты кооперативных взносов. Более того, для того, чтобы отобрать участок, правлению кооператива даже не нужно обращаться в суд — все решается на собрании.

«Уставы кооперативов были писаны не по единому образцу, здесь и каждый конкретный случай необходимо рассматривать в отдельности. Как правило, если земля под кооперативным участком не приватизирована, то можно лишить члена кооператива права пользования этим земельным участком на основании общего собрания членов кооператива. В отдельных случаях, достаточно единогласного решения членов правления кооператива - нужно смотреть устав. Основанием может послужить отсутствие платежей на содержание кооператива в течение одного года», - объясняет член правления Союза консультантов по недвижимости Украины, юрист Иван Кудояр .

Также следует отметить, что сельские и поселковые советы, которым дачные кооперативы формально подконтрольны, как правило, никак не участвуют в земельных разбирательствах между членами кооператива.

«Как правило, юрисдикция сельских, поселковых советов распространяется на дачный кооператив в целом. То есть, это касается земельных отношений с самим кооперативом или всем участком под застройку. Вышеуказанные советы не могут иметь индивидуальных отношений с отдельным членом кооператива по поводу выделения земли в пользование», - говорит эксперт.

Если дачный дом или участок приватизированы, то отобрать их у хозяина намного труднее. Но и это не дает 100% гарантии от возможных посягательств. В данном случае, захватчикам чужой земли придется действовать через суд, что, несомненно, усложнит их задачу.

«Лишить владельца прав на земельный участок (приватизированный) в дачном кооперативе можно только на основании решения суда. Наша судебная система имеет в основе индивидуальное судопроизводство. Это значит, что в каждом конкретном случае суду необходимы «именные» доказательства нарушения закона при получении Госакта. Механизм судопроизводства в каждом случае тоже индивидуален. Гражданское судопроизводство может быть инициировано любой из заинтересованных сторон, а прокурор может поддержать или не поддержать это производство в интересах физического лица, города или государства», - уточняет юрист.

Что касается процесса приватизации участка и дома, то, вопреки бытующему мнению, что право собственности на дом автоматически обеспечивает и право собственности на сам участок, это не так. Первично все же право собственности на участок. Более того, не имея документов о приватизации участка, получить право собственности на расположенный на нем дом просто невозможно при ныне действующем законодательстве.

«В процессе узаконивания земельного участка в дачном кооперативе и садового дома в дачном кооперативе приоритет имеет земельный участок. Это два разных документа. То есть, сейчас, если нет государственного акта на землю, то, естественно, нельзя получить и свидетельство на право собственности на садовый дом. Если все-таки у собственника на руках имеется договор купли-продажи садового дома, датированный, например, 1997 годом, когда можно было оформить договор купли-продажи садового дома без кадастрового номера земли, то собственник имеет преимущественное право на получение государственного акта на землю, но в установленном законом порядке. То есть, если у кооператива отсутствуют необходимые документы (например, просрочен договор аренды земли под всем кооперативом), то в приватизации собственнику садового дома может быть отказано. Земельный участок под приватизацию, предназначенный для индивидуального дачного строительства, не может превышать 0,10 га», - комментирует ситуацию Иван Кудояр.

Рейдерский захват

Стать жертвой рейдерского захвата или мошенничества со стороны частных структур рискуют те дачники, чьи участки находятся в районах, привлекательных с инвестиционной точки зрения. В эту категорию попадают участки в пригородных зонах мегаполисов, а также в курортных и санаторных зонах. В данном случае, в числе пострадавших оказываются все участники кооператива.

Сценариев такого захвата немало. Приведем одну из схем. В кооперативе постепенно появляется инициативная группа недовольных, критикующая нынешнее руководство и выступающая за его смену. Туда «набираются» дачники, ранее не принимавшие активного участия в жизни дачного поселка. Нередко главным является человек, который на деле не имеет прямого отношения ни к одному из дачных участков.

Затем, проведя импровизированное собрание, инициативная группа захватывает власть в кооперативе. Меняют председателя и устав организации. Создается новая фирма, на которую переписываются системы коммуникаций. Затем эта фирма, грубо говоря, продает их третьей фирме.

Контролировать объекты общественного пользования и рост коммунальных платежей становится проблемой для дачников. Новая фирма устанавливает свои порядки и цены, порой непомерные, постепенно выживая людей с нужного участка. В итоге, владельцам приходится [продавать дома](#) и участки по заниженным ценам. Но часто молва разлетается быстро, и осторожные покупатели не торопятся приобретать проблемный участок даже со скидкой. В конце концов, дачникам приходится отдавать земли практически за бесценок совершенно определенным покупателям.

Для нужд государства

Если на месте вашего участка решили проложить трассу, построить автовокзал, аэропорт или еще какой-нибудь важный объект, то местная власть, например, городской совет, может вынести решение о сносе находящихся на данной территории частных строений. Естественно, в таких случаях предусмотрены определенные компенсационные выплаты.

Итак, если дачный дом находится в городской черте на территории, на которую городские власти имеют свои планы, то, в любом случае, хозяин может рассчитывать на компенсацию.

В Законе Украины «Об отчуждении земельных участков, иных объектов недвижимого имущества, размещенных на них, которые находятся в частной собственности, для общественных нужд или по мотивам общественной необходимости» говорится, что отчуждение земельного участка производится на условиях выделения владельцу участка, равноценного забираемому. При условии, что с собственником не оговорен иной вариант компенсации.

Что касается дачного дома, то согласно пункту 6 статьи 4 вышеупомянутого законодательного акта, собственник получает взамен иное благоустроенное жилое помещение — дом или часть дома — в зависимости от того, что находилось в его владении.

Также, согласно закону, если собственник не согласен с отчуждением участка по оценочной стоимости, определенной по инициативе государственных органов, он может привлечь другого [субъекта оценочной деятельности](#). Но в этом случае расходы по оценке участка собственник несет сам.

Помимо этого, в законодательном акте говорится о том, что государство берет на себя затраты, связанные с вынужденным переездом невезучего дачника, оформлением документов на новый участок или дом.

На практике же возможны совсем иное развитие событий. Иван Кудояр так комментирует ситуацию:

«Поскольку подобных прецедентов на Украине мало, и говорить о законности действий городских властей в таких случаях, когда «государство обязано компенсировать потери», очень сложно. На практике прокуратура опирается на всевозможные распоряжения Кабинета Министров, а собственники земли - на закон «О приватизации земли». Суд принимает решение в каждом случае по-разному, здесь многое зависит от комплектности документов на землю и саму постройку, суммы вложенных средств в строительство и т.п. Часто собственник в суде не может доказать происхождение денег и предоставить полной отчетности о потраченных средствах на строительство. Из-за коллизии правовых норм и «агрессивных» интересов сторон подобные процессы делятся годами. Либо силовой вариант.»

Вариантов, в которых владелец может лишиться дачной недвижимости, не так много. Но, увы, несмотря на конституционную норму о неприкосновенности собственности, в силу многообразия законодательных коллизий и специфики судебной системы Украины, трудно быть уверенным, что на вашу недвижимость не посягнут. Но подстраховаться и, как минимум, приватизировать дачу, все же стоит.

Автор: [Светлана Стрельцова](#), журналист Domik.net

Источник: [domik.ua](#)