

Е. С. Стегниенко¹, А. Р. Быханова^{1}*

Необходимость переноса садоводческих некоммерческих товариществ (СНТ) за черту города Новосибирска

¹Сибирский государственный университет геосистем и технологий, г. Новосибирск, Российская Федерация
*e-mail: deykun98@bk.ru

Аннотация. В настоящее время вопрос о переносе садоводческих некоммерческих товариществ (СНТ) за черту города набирает актуальность. В данной статье в качестве примера рассмотрен город Новосибирск, в границах которого расположены СНТ. Большая часть СНТ находится на окраинах районов г. Новосибирска, но также есть и те, которые расположены в значимых частях города. Следовательно, по причине стремительного развития г. Новосибирска появляется вопрос о переносе СНТ за черту города для развития инфраструктуры города, дорожных и транспортных сетей (строительства новых транспортных развязок). На территориях СНТ собственники вправе строить объекты капитального строительства и проживать в них круглогодично, таким образом, появляется проблема о сносе существующих объектов недвижимости на территории СНТ, которая так же заключается в необходимости выделить собственникам компенсацию и начать развитие территории в другом направлении. Для более узкого изучения данной проблемы в статье рассмотрены примеры СНТ в Кировском районе г. Новосибирска, которые признаны важными для муниципальных нужд. Собственники участков в данном СНТ рискуют остаться без объектов недвижимости из-за необходимости строительства автомагистрали. При переносе садоводческих некоммерческих товариществ за черту города одним из ключевых аспектов является влияние рыночной стоимости земельных участков на размер компенсации при изъятии земли. Рыночная стоимость играет важную роль в определении компенсации, которую садоводческое товарищество может получить за участок, изъятый для требуемых городом проектов.

Ключевые слова: садовое некоммерческое товарищество, государственные нужды, муниципальные нужды, строительство, снос, собственник, изъятие

Е. С. Stegnienko¹, A. R. Bykhanova^{1}*

The need to transfer horticultural non-profit partnerships (SNT) outside the city

Siberian State University of Geosystems and Technologies, Novosibirsk, Russian Federation,
*email: deykun98@bk.ru

Abstract. Currently, the issue of transferring horticultural non-profit partnerships (SNT) outside the city is gaining relevance. In this article, the city of Novosibirsk is considered as an example, within the boundaries of which the SNT is located. Most of the SNT is located on the outskirts of the districts of Novosibirsk, but there are also those that are located in significant parts of the city. Consequently, due to the rapid development of Novosibirsk, the question arises of moving the SNT outside the city for the development of the city's infrastructure, road and transport networks (construction of new transport interchanges). In the territories of the SNT, owners have the right to cost capital construction facilities and live in them all year round, thus, there is a problem about the demolition of existing real estate on the territory of the SNT, which also consists in the need

to allocate compensation to the owners and begin the development of the territory in another direction. For a more narrow study of this problem, the article considers examples of SNT in the Kirovsky district of Novosibirsk, which are recognized as important for municipal needs. The owners of the plots in this SNT risk being left without real estate due to the need to build a highway. When transferring horticultural non-profit partnerships outside the city, one of the key aspects is the impact of the market value of land plots on the amount of compensation for land withdrawal. Market value plays an important role in determining the compensation that a horticultural association can receive for a plot seized for projects required by the city.

Keywords: garden non-profit partnership, state needs, municipal needs, construction, demolition, owner, withdrawal

Введение

Город Новосибирск является третьим по численности населения городом России, в котором проживают 1 633 851 человек по состоянию на 2024 год. Новосибирск разделяется на 10 районов, в которых и проживает население.

В настоящее время в границах г. Новосибирска находятся территории садоводческих некоммерческих товариществ (СНТ), которые занимают значимые площади для города.

Целью исследования является рассмотрение процесса переноса СНТ за черту города Новосибирска, а также анализ достоинств и недостатков данного процесса.

Для достижения цели исследования необходимо решить следующие задачи:

- изучить понятие СНТ и законодательство, регулирующее их деятельность;
- найти и описать СНТ в Кировском районе г. Новосибирска;
- определить какие государственные и муниципальные нужды требуют изъятие СНТ;
- обозначить как удовлетворить собственников компенсацией за изъятие ЗУ и объектов недвижимости.

Данная тема исследования актуальна в связи с наблюдением высокого темпа социально-экономического развития г. Новосибирска, из-за чего возникает необходимость в развитии и более рациональном использовании имеющихся территорий.

Методы и материалы

СНТ – это добровольное объединение собственников садовых земельных участков (ЗУ), а также граждан, желающих приобрести такие ЗУ, в целях совместного владения, пользования и распоряжения (в установленных пределах) имуществом общего пользования. Членом СНТ может стать гражданин, являющийся собственником садового ЗУ.

Согласно Федеральному закону от 29.07.2017 № 217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» в состав территории садоводства входят садовые ЗУ, а также ЗУ общего назначения [1].

СНТ создаются на землях сельскохозяйственного назначения или землях населенных пунктов.

СНТ является популярным местом для отдыха и ведения сельского хозяйства. Однако с развитием г. Новосибирска, строительством новых жилых комплексов и развитием инфраструктуры, встает вопрос о необходимости переноса СНТ за черту территории города.

Перенос садоводческих товариществ имеет свои преимущества и недостатки как для жителей города, так и для членов СНТ. Проанализируем плюсы и минусы переноса СНТ за черту г. Новосибирска.

Плюсы переноса СНТ за черту города:

– улучшение транспортной инфраструктуры: можно развивать новые транспортные развязки на территориях бывших СНТ. Это поможет сократить транспортные проблемы (пробки);

– зонирование территории: в г. Новосибирске вместо СНТ можно определить другие виды территории и улучшить городскую застройку, либо создать новые зоны рекреации, которые необходимы для удовлетворения потребностей жителей.

Из минусов переноса СНТ за черту города можно выделить возникшие проблемы у жителей в СНТ, например, увеличится расстояние до инфраструктуры города, произойдет утрата городских благ. Для того, чтобы этого не возникало, необходимо обеспечить достойную компенсацию собственникам.

Анализируя вышеперечисленные факторы, можно сделать вывод, что перенос СНТ за черту города имеет как положительные, так и негативные стороны.

Перед изъятием ЗУ, находящихся на территории СНТ, необходимо провести оценки недвижимого имущества для компенсации собственникам. Жить в собственном частном доме (на территории СНТ) рядом со станциями метро и хорошей транспортной развязкой для такого большого города, как Новосибирска, это очень престижно.

Земельный кодекс Российской Федерации (ЗК РФ) от 25.10.2001 № 136-ФЗ устанавливает принцип единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов, согласно которому все прочно связанные с ЗУ объекты следуют судьбе ЗУ (статья 1) [2]. Следовательно, при изъятии территорий СНТ муниципальному образованию необходимо оплатить компенсацию и за ЗУ, и за объекты недвижимости (ОН) на нем.

Глава VII.1 ЗК РФ регулирует порядок изъятия ЗУ для государственных и муниципальных нужд.

В статье 56.12 ЗК РФ обозначено следующее [2]:

1) решение об изъятии объектов недвижимости принимают:

– уполномоченный Правительством РФ федеральный орган исполнительной власти;

– уполномоченный исполнительный орган субъекта РФ;

– уполномоченный орган местного самоуправления.

2) Орган, принявший решение об изъятии ОН в целях развития территории обязан в течении 7 рабочих дней:

- официально опубликовать правовой акт об изъятии ОН;
- разместить в «Интернете» сообщение об изъятии ОН;
- в границах территории, ОН на которой принадлежат изъятию, необходимо разместить сообщение об изъятии;

– предоставить собственником копию решения об изъятии ОН.

3) Если в ЕГРН отсутствуют записи об ОН, которые подлежат изъятию, то изъятие допускается без ГКУ в отношении данных ОН.

4) Соглашение об изъятии ОН имеет следующие обязательные элементы:

- выкупную стоимость изъятых ОН;
- размер убытков, которые необходимо возместить в связи с изъятием ОН.

5) Решение суда об изъятии ОН может быть оспорено в части размера компенсации за изъятые ОН.

На рисунке 2 представлены СНТ на территории Кировского района г. Новосибирска, которые находятся вблизи станции метрополитена.

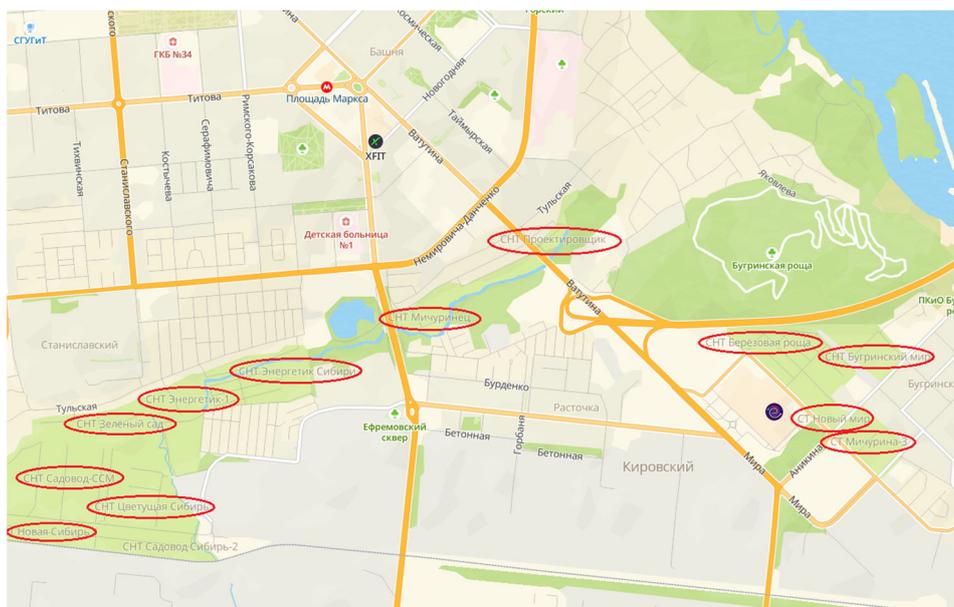


Рис. 2. СНТ в Кировском районе г. Новосибирска

Зафиксированы ситуации, когда собственники ЗУ в СНТ, подлежащих для изъятия, считают, что недвижимое имущество оценивают несправедливо (в меньшую сторону). Для многих собственников их объекты недвижимости в СНТ являются единственным круглогодичным местом жительства, следовательно, возникают споры по поводу сноса СНТ для будущих построек на благо города, собственники вынуждены идти в суд и оспаривать решения, для этого необходимы услуги адвоката, повторная экспертиза.

Компенсация за изъятие состоит из нескольких факторов:

- качество объекта недвижимости;

- материалы;
- площадь;
- район.

В итоге рассчитывается итоговая оценочная стоимость объекта. Собственники считают, что итог не соответствует рыночной стоимости объекта недвижимости даже приблизительно и нет возможности купить альтернативную аналогичную недвижимость на рынке за выделенную сумму компенсации.

Следует отметить, что нет возможности переселения собственников в альтернативные объекты недвижимости, компенсацией являются только денежные средства, которых недостаточно на приобретение жилья.

Обсуждение

Рассмотрим, как вопрос о переносе СНТ обсуждается в средствах массовой информации.

Главными проблемами территории г. Новосибирска принято считать дорожно-транспортную сеть и благоустройство города.

На территориях СНТ Кировского района планируются разные варианты дальнейшего использования данных площадей. Например, создание зеленых рекреационных зон, которых так сильно не хватает на левом берегу г. Новосибирска. Одна из важных проблем Кировского района – практически полное отсутствие парков и скверов. По плану Мэрии г. Новосибирска парки частично захватят территории существующих сегодня СНТ [3].

Владельцы ЗУ в СНТ «Мир-2» рискуют остаться без недвижимости из-за изменений Генерального плана г. Новосибирска. Согласно новому плану на территории СНТ «Мир-2» в Кировском районе г. Новосибирска планируется строительство автомобильной магистрали и детского дошкольного учреждения.

К 2030 году планируется перемещение всех СНТ за городскую черту г. Новосибирска, а на их месте размещение новых транспортных развязок. Так же рассмотрен вариант не принудительного изъятия ОН на территории СНТ, а воздействия через налоги на собственников, которые не смогут из-за слишком высокого налога содержать свою недвижимость [3].

Результаты

Перенос СНТ – это проблематичное и спорное решение. Важным этапом переноса СНТ является расчет и выплата компенсации собственникам ЗУ, которые подлежат изъятию. Компенсация должна быть не ниже рыночной стоимости недвижимости для удовлетворения интересов собственников. Для расчета рыночной стоимости недвижимости необходимо использовать установленные стандарты оценки, а также обязательно учитывать все важные факторы, которые напрямую влияют на стоимость ОН.

Каждый собственник ЗУ должен получить справедливую компенсацию при изъятии ОН, а если стоимость оказывается сильно низкой, то есть возможность обжаловать ее в суде.

На компенсацию при изъятии ОН напрямую влияет рыночная стоимость, которая при расчете возмещений получается заниженной. Необходимо приравнение кадастровой стоимости к рыночной, тогда компенсация будет справедливой, ведь при расчете компенсации кадастровая стоимость окажет влияние (не смогут компенсацию сделать ниже кадастровой стоимости). Однако тут возникает проблема в увеличении налогов. Собственникам с одной стороны выгодно приравнение кадастровой стоимости к рыночной, а с другой нет. Но именно так можно добиться справедливой компенсации собственникам.

Для государства приравнение кадастровой стоимости к рыночной несет исключительно положительное влияние в виде увеличенной системы налогообложения на ОН.

Нередко при переносе СНТ за черту города возникают споры и недопонимания между властями и СНТ относительно размера компенсации за изъятие ОН.

Изъятие ЗУ в СНТ для государственных и муниципальных нужд является сложным процессом, который требует внимательного и ответственного подхода со стороны государственных и муниципальных органов.

При переносе СНТ за границы г. Новосибирска необходимо привлечь оценщиков для проведения независимой оценки стоимости ОН в пределах СНТ. Это поможет установить более справедливую компенсацию за изъятие ОН, учитывая все факторы, влияющие на их реальную стоимость.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

Российская Федерация. Законы. О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации: Федер. закон № 217-ФЗ: [принят Гос. думой 20 июля 2017 г.: одобрен Советом Федерации 25 июля 2017 г.]. – Москва – Режим доступа: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_221173/

1. Российская Федерация. Законы. Земельный кодекс Российской Федерации: Федер. закон № 136-ФЗ: [принят Гос. думой 28 сентября 2001 г.: одобрен Советом Федерации 10 октября 2001 г.]. – Москва – Режим доступа: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_33773/

2. Садовые товарищества в черте Новосибирска «приговорены» к сносу. [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://ksonline.ru/250586/sadovye-tovarishhestva-v-cherte-novosibirska-prigovoreny-k-snosu/>

© Е. С. Стегниенко, А. Р. Быханова, 2025