

САЗАН: Строительство. Ассоциации. Земля. Аналитика. Недвижимость

Заметка номер 001. Инициативной группой руководителей СОТов* и юридической фирмой «Эсток-Консалтинг» создается

АССОЦИАЦИЯ САДОВОДЧЕСКИХ И ДАЧНЫХ НЕКОММЕРЧЕСКИХ ОБЪЕДИНЕНИЙ НОВОРОССИЙСКА

*** Сейчас на территории муниципального образования город Новороссийск существует более 200 садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений граждан (далее – СОТы *). На территории указанных образований проживает около 60 000 человек. При этом ни один из СОТов не может похвастаться отсутствием проблем в сфере обеспечения коммунальной и дорожной инфраструктуры. Зато многие могут пожаловаться на недолжное внимание к проблемам СОТов со стороны администрации города.

*** Перечислим основные вопросы, проблемы и некоторые нереализованные возможности, которые больше всего волнуют сейчас членов СОТов – действительных и потенциальных.

*****1) Отсутствие поддержки деятельности СОТов со стороны администрации города и давление со стороны контрольно-надзорных органов. К сожалению, очень серьезной проблемой нашего города является отсутствие какой-либо реальной поддержки СОТов со стороны властей при строительстве коммунальной и дорожной инфраструктуры. Не меньшая проблема - изобилие претензий, зачастую необоснованных, со стороны контрольно-надзорных органов (пожарного, экологического надзора, прокуратуры и т.п.) к деятельности СОТов. Надо понимать, что во взаимодействии с государственными, муниципальными органами основными критериями успешности и безболезненности «контактов» являются массовость и публичность обращений, а также грамотное правовое обоснование составленных заявлений и сделанных шагов.

Проблема заключается также в разобщенности СОТов. Проблемы у всех во многом одни и те же, а каждый пытается решать их самостоятельно, чаще всего «изобретая велосипед». Создание АССОЦИАЦИИ САДОВОДЧЕСКИХ И ДАЧНЫХ НЕКОММЕРЧЕСКИХ ОБЪЕДИНЕНИЙ НОВОРОССИЙСКА позволит консолидировать интересы всех СОТов в рамках единых обращений, осуществлять эффективное и квалифицированное взаимодействие с государственными органами и органами местного самоуправления.

*****2) Внутренние конфликты между членами СОТа;**

Нередкими являются ситуации, когда из-за попустительского отношения некоторых участников СОТа к своим обязательствам по оплате за пользование имуществом общего пользования страдают все остальные участники, исправно выполняющие все свои обязательства.

Данная проблема может быть решена в судебном порядке, но требует качественной юридической работы.

Создание Ассоциации позволит решить указанную проблему за счет привлечения для сопровождения деятельности Ассоциации компетентных юристов.

*****3) Завышенная кадастровая стоимость земельных участков (КСЗУ), влекущая значительное увеличение земельного налога.**

Данная проблема может быть решена путем урегулирования вопроса о кадастровой стоимости земельного участка с компетентными органами либо благодаря снижению КСЗУ в судебном порядке.

*****4) Установление неправомерно завышенной платы за загрязнение окружающей среды.**

Увы фискальные органы допускают ошибки при расчете платы за негативное воздействие на окружающую среду. При этом к СОТам со стороны данных органов предъявляются необоснованные требования.

*****5) Изменение видов разрешенного использования земельных участков.**

Отказ в изменении вида разрешенного использования может привести к невозможности использования земельного участка так, как желает этого собственник.

*****6) Выбор поставщиков сельскохозяйственной продукции, подрядчиков для выполнения различных работ на территории СОТов.**

Значительное количество потребителей – членов СОТов - позволяет произвести выбор контрагентов, с которыми может осуществляться взаимодействие при проведении закупок сельскохозяйственной продукции, ремонтно-строительных работ и мн. др. При возможности такого выбора намного проще добиться максимально выгодных финансовых условий взаимоотношений с контрагентами.

*****7) Выделение земельных участков гражданам для ведения садоводства.**

Сегодня в городе Новороссийске не осуществляется выделение земельных участков для ведения садоводства. Соответствующие обращения граждан

остаются без внимания со стороны администрации города. Деятельность АССОЦИАЦИИ и ее активное взаимодействие с муниципальными властями позволит осуществлять эффективное представление интересов граждан при получении земельных участков для ведения садоводства и защиту этих интересов в случае их нарушения.

***8) Отсутствие практического опыта в разрешении проблем, возникающих в деятельности СОТов.

К сожалению, краснодарский регион не отличается богатством опыта в сфере представления и защиты интересов СОТов. При этом в России есть регионы, где опыт практической деятельности по защите интересов СОТов позволяет получать эффективную поддержку со стороны органов государственной власти и местного самоуправления.

***Наличие АССОЦИАЦИИ позволит организовывать проведение семинаров с участием представителей ассоциаций СОТов из других регионов для обмена соответствующим опытом. Кстати, примеры деятельности ассоциаций садоводческих товариществ в других регионах России убедительно доказывают эффективность подобных объединений и целесообразность создания АССОЦИАЦИИ.

***Мы назвали лишь некоторые вопросы. Их очень много – почти бесконечный перечень. Но и без публикации этого предлинного перечня вполне очевидно, что только объединение СОТов в рамках АССОЦИАЦИИ позволит эффективно решать все насущные проблемы.

***Сейчас инициативной группой представителей руководителей некоторых СОТов и юридической фирмой «Эсток-Консалтинг» проводится организационная работа по созданию АССОЦИАЦИИ САДОВОДЧЕСКИХ И ДАЧНЫХ НЕКОММЕРЧЕСКИХ ОБЪЕДИНЕНИЙ НОВОРОССИЙСКА. Важно подчеркнуть, что участники АССОЦИАЦИИ полностью сохраняют свою юридическую и экономическую самостоятельность. Объединение не является вышестоящим органом по отношению к его участникам. В отношении участников АССОЦИАЦИЯ обладает исключительно теми полномочиями и выполняет только те функции, которые добровольно делегированы объединению участниками.

***Стоит напомнить также, что в соответствии с законодательством решения об участии СОТов в той или иной ассоциации принимаются общими собраниями членов СОТов (собраниями уполномоченных). И проекты учредительных договоров, уставов ассоциаций тоже утверждаются общими собраниями членов садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений (собраниями уполномоченных), а затем подписываются председателями правлений таких объединений.

******* Инициативной группой и юридической фирмой «Эсток-Консалтинг» разработаны проекты устава и учредительного договора АССОЦИАЦИИ САДОВОДЧЕСКИХ И ДАЧНЫХ НЕКОММЕРЧЕСКИХ ОБЪЕДИНЕНИЙ НОВОРОССИЙСКА. Это позволит быстрее претворить назревшую идею о создании АССОЦИАЦИИ в жизнь.

* Здесь и далее для избежания загромождения текста мы подразумеваем под названием СОТ все имеющиеся правовые формы садоводческих и дачных некоммерческих объединений граждан.

