

Амнистия не для всех

юридическая практика

(Окончание. Начало на стр. 17)

«Проблемы при оформлении прав на здания могут возникнуть в связи с тем, что высокой точности сведений, отражаемых в декларациях, добиться не удастся, — считает Кирилл Янков. — Это может создать сложности при осуществлении технического учета, хотя многое будет зависеть от формы декларации».

Сносить нельзя оставить

Вместе с тем одновременно с дачной амнистией застройкам на незаконно захваченных участках будет объявлена война. В последнем обзоре законодательства и судебной практики Верховный суд РФ в очередной раз подтвердил, что сносу подлежат любые самовольные постройки, даже если речь идет о единственном жилом доме гражданина. Суд прямо сказал, что в таком доме нельзя регистрироваться, а если регистрация все-таки состоялась, то гражданина необходимо выселить.

Столь жесткая практика применения ст. 222 Гражданского кодекса (ГК) о сносе самовольных построек сложилась на протяжении последних лет. В 2003 году Верховный суд отказался признать права гражданина на участок и строения, которыми тот открыто владел почти 50 лет. По мнению суда, 15-летний срок приобретательной давности не распространяется на самовольные постройки, расположенные на неправомерно занимаемом участке.

Справедливости ради отметим, что до реального сноса строений в подавляющем большинстве случаев не дошло. Так, Мытищинский городской суд несколько лет назад вынес решения о сносе домов, построенных гражданами без разрешения в водоохранной зоне Учинского водохранилища. Иски подавал мытищинский городской прокурор, но решения суда до сих пор не исполнены.

С учетом сложившейся практики юристы всерьез опасаются, что изменения в ст. 222 ГК, облегчающие жизнь гражданам, ударят по коммер-



Одновременно с «дачной амнистией» власти ужесточили борьбу с незаконными постройками — порой доходит и до принудительного сноса домов (ФОТО ДМИТРИЯ ЛЕБЕДЕВА)

ческим застройщикам, особенно в крупных городах. Дело в том, что исключенный абзац, требовавший получать участок специально для строительства, распространялся не только на дачников, но и на городских застройщиков, испытывающих постоянные проблемы с получением разрешений у чиновников. «Застройщики берут участок в краткосрочную аренду и часто начинают строительство без окончательно оформленной документации», — рассказал адвокат коллегии «Юков, Хренов и партнеры» Евгений Ращевский. По его словам, сроки оформления документов таковы, что застройщики не всегда успевают получить полный пакет к концу срока аренды. «В этом случае застройщики могли, продлив договор аренды участка, через суд добиться признания постройки законной на основании ст. 222 ГК», — пояснил адвокат. — В перечне титулов на землю, оставшихся в этой статье сейчас, аренда отсутствует, а получить земельный участок в собствен-

ность для легализации здания почти нереально». Крайними в этой ситуации станут граждане, участвующие в долевом строительстве. — Оплаченные ими квартиры могут быть признаны самовольными постройками со всеми вытекающими последствиями.

С тем, что изменения в ст. 222 ГК действительно могут создать проблемы коммерческим застройщикам, согласен и юрист департамента городской недвижимости корпорации «Инком-недвижимость» Антон Минеджян. «Проблемы связаны с тем, что застройщики часто сами нарушают закон, начиная строительство без необходимых документов», — пояснил он. — К этому их подталкивают чиновники, затягивающие процедуру оформления. Изменения в ст. 222 ГК направлены на то, чтобы закрыть лазейки для недобросовестных застройщиков и упорядочить земельные отношения, но упрощения процедуры для коммерческих застройщиков при этом не вводится».

Коттеджи без фундамента

Риэлтеры признают, что едва ли не вся земля, на которой построены коттеджи, «пронизана пороком титула». Недавно арбитражные суды рассмотрели ряд дел, связанных с изъятием в 1997–2000 годах земель у элитных подмосковных санаториев — бывших «изюжинок», находящихся в федеральной собственности. Земли изымались по постановлениям глав местных администраций. Например, в 1999 году глава Одинцовского района Александр Гладышев «с согласия землепользователя» изыął лесной массив, принадлежавший президентскому комплексу «Жуковка», и передал участок ООО «Развитие» для индивидуального жилищного строительства. Аналогичным образом земли изымались у санаториев «Сосны», «Барвиха», после чего участки приватизировались и продавались гражданам.

Сейчас прокуратура Московской области требует признать недействительными постановления глав администра-

ций о предоставлении земельных участков коммерческим фирмам. Прокуратура настаивает на том, что земля является федеральной собственностью, на изъятие которой собственник (а в данном случае им выступает не сам санаторий, а управление делами президента) согласия не давал. Арбитражные суды поначалу отказывались удовлетворять такие иски, поскольку право федеральной собственности на спорные участки не было зарегистрировано, но потом практика изменилась.

Признание недействительных постановлений о выделении участков не позволяет автоматически изъять их у граждан и снести коттеджи, даже если граждане участвуют в арбитражных делах в качестве третьих лиц. В деле о 5 га санатория «Барвиха» суд прямо признал невозможность возврата земли в федеральную собственность, поскольку ЗАО «Согласие», получившее и приватизировавшее участок, успело его разделить и продать двум гражданам. Суд, однако, указал, что к этим гражданам можно предъявить иски об истребовании участков.

Потенциально под ударом оказываются многие — например, в одном арбитражном деле сейчас участвуют 493 гражданина, купившие в районе Николиной Горы 76 га, изъятых у санатория «Сосны» при посредничестве ЗАО «Коттон Вэй».

Предсказать исход споров государства с гражданами эксперты не берутся: закон позволяет истребовать имущество даже у добросовестного приобретателя, если это имущество было изъято у собственника помимо его воли. Риэлтеры считают, что государство само виновно в сложившейся ситуации, поскольку не зарегистрировало права на землю и допустило злоупотребления своих чиновников. Между тем вопрос, можно ли истребовать у добросовестного приобретателя имущество, изъятое у государства с согласия неуполномоченного чиновника, в судебной практике пока не решен.

ОЛЬГА ПЛЕШАНОВА

«Дел о сносе не очень много»

судебная практика

О том, как земельные вопросы решаются в судах и каким образом это сказывается на гражданах, заместитель председателя Мособлсуда АНАТОЛИЙ ЕФИМОВ рассказал корреспонденту «Ъ»-Дома» ОЛЬГЕ ПЛЕШАНОВОЙ.

— Можно ли считать законными постройки на самовольно прирезанных участках, легализуемых в условиях дачной амнистии?

— Безусловно, можно, но только после того, как будет оформлено право на земельный участок. До дачной амнистии узаконить «захваченный» на прирезанный участок домик было нельзя, но сейчас эта проблема снимается. Это при том, что прирезанный участок может быть даже больше того, который был выделен — главное, чтобы он не превысил нормы предоставления, действующие в регионе.

— Часто ли в подмосковных судах рассматриваются дела о сносе самовольных построек?

— Дел о сносе не очень много. В суд обращается главным образом прокуратура — в случаях самовольной застройки на участках, которые не отводились в установленном порядке либо отведены с нарушением правил, например в водоохранной зоне или в заповеднике. Мособлсуд признал недействительными несколько постановлений администрации Красногорского района о выделении земельных участков. Мы вынесли решение о сносе коттеджей, поскольку участки не могли отводиться под строительство и постройки на них незаконны. Большинство дел Верховный суд уже рассмотрел. Он оставил наши решения в силе, несмотря на утверждения администрации о том, что она не знала о существующих запретах на выделение участков.

— Как власть могла не знать законодательство?

— Здесь неизбежно возникает проблема компетенции органов местного самоуправления по распоряжению земельными участками. Закон о разграничении права собственности между федерацией, субъектами РФ и муниципальными образованияами 2001 года не работал и работать не мог. В нем предполагалось согласовать все грани-



цы земельных участков, принять по ним постановления и зарегистрировать, на что потребовалось бы больше ста лет. При этом закон позволял органам местного самоуправления распоряжаться неразграниченными землями, и местные власти начали продавать гражданам и коммерческим фирмам участки, закрепленные за федеральными санаториями, воинскими частями.

— Получается, что закон все же позволял главе района изымать землю у президентских санаториев «Сосны» и «Барвиха»?

— Проблема в том, что в советское время, когда участки этим санаториям выделялись, госрегистрации в ее современном виде не было. Право собственности РФ на конкретный участок оказалось не зарегистрировано, и местные власти решили, что земля не разграничена и ее можно продавать. Они, однако, не учли, что межевание участков проводилось и права землепользователей оформлялись, пусть другими документами.

— Что грозит владельцам коттеджей, которые купили участок, оформили все документы на строительство, а потом вдруг узнали о проблемах с землей?

— Признать продажу участков гражданам недействительной сейчас, как правило, нельзя, поскольку сроки исковой давности истекли. Но прокуроры и заинтересованные министерства вправе предъявить к этим гражданам иски о признании земельных участков федеральной собственностью и сносе строений — сроки исковой давности в этом случае не действуют. Здесь возникает главный вопрос, не решенный пока на практике: может ли гражданин потребовать возмещения вреда за незаконное раз-

решение на строительство из муниципального бюджета?

— Встречаются ли дела, связанные с нарушениями при переводе земель из одной категории в другую?

— Таких дел тоже немного, поскольку мало заинтересованных лиц. Подать иск может прокурор, общественные организации и граждане. В Одинцовском суде сейчас оспаривается решение губернатора области о переводе сельхозземель в земли поселений в районе Подушкинского шоссе, где дачи чиновников и известных артистов. Второе дело — в Наро-Фоминском суде: там земли сельхозназначения купила коммерческая фирма с целью перевести их в другую категорию и отдать под застройку, но экологи пытаются этого не допустить.

— Бывает ли, что покупатели земли и местная администрация вместе пытаются легализовать через суд незаконное перепрофилирование земли или самовольную постройку, используя суд как «прачечную»?

— Такое возможно. Например, участок продается гражданину напрямую, без необходимых по закону торгов. Органы госрегистрации видят нарушение и отказываются регистрировать договор. Обжаловать в суде отказ в госрегистрации бессмысленно: суд наверняка признает его законным. Покупатель предъявляет администрации иск о признании права собственности на земельный участок — и администрация иск признает. А суд порой не видит подоплеку дела и выносит решение о признании права собственности на земельный участок, которое является безусловным основанием для госрегистрации. Таким образом, суд использует как способ узаконить незаконные действия.

Модно жить на даче!



ИСТРА КАНТРИ КЛАБ



Северо-Запад
управляющая компания

www.nwest.ru

797-5454