«Срок оформления прав на землю не ограничен»

землепользование

О том, почему так непросто оформить право собственности на шесть соток приусадебного участка, корреспонденту «„Ъ“-Дома» ОЛЬГЕ ПЛЕШАНОВОЙ рассказывает ПАВЕЛ КРАШЕНИННИКОВ, председатель комитета Госдумы по гражданскому, уголовному, арбитражному и процессуальному законодательству.

ДМИТРИЙ ДУХАНИН

— Кому сейчас принадлежат участки в шесть соток и садовые домики, расположенные на них?

— В советские времена и земельный участок, и домик принадлежали садоводческому товариществу. Закон «О собственности в СССР», вступивший в силу 1 июля 1990 года, автоматически передал домики гражданам в собственность. А вот право собственности на землю надо оформлять сейчас. В 90-е годы по указу президента гражданам выдавали свидетельства о праве частной собственности на землю, но у большинства граждан таких свидетельств нет. Их выдавали тем, кто получал участок в 90-е годы, а также тем, кто специально подавал заявление.

– Этих свидетельств сейчас достаточно?

— Нет. Их выдача не сопровождалась регистрацией права собственности в Едином госреестре прав на недвижимость, которого в 90-е годы еще не было. Незарегистрированные права сейчас признаются, но если граждане хотят продать или подарить участок, то госрегистрация необходима. А поскольку это хлопотно и дорого, люди часто отказываются оформлять сделки с землей.

— Сколько же стоит оформление сделки?

— В зависимости от региона. Скажем, на Урале стоимость оформления почти равнялась стоимости дачи. А в Москве и ближайшем Подмосковье земля значительно дороже оформления прав на нее.

— Что же стоит так дорого?

— Плату за госрегистрацию мы уже снизили, с 1 января этого года она составляет для граждан 500 рублей. Дорого стоит так называемое формирование объектов — установление границ земельного участка, составление планов садовых домиков и других построек. Это необходимо сделать даже гражданам, получившим свидетельства старого образца. Раз объект не внесен в госреестр, то его прежде надо будет сформировать и поставить на кадастровый учет.

— Президент, однако, в своем послании сказал, что надо упростить для граждан порядок оформления прав...

— Совсем упростить невозможно. Сейчас некоторые депутаты предлагают, например, оформлять право собственности на участки по садовым книжкам, но злоупотреблений будет множество. Садовые книжки мы хоть сейчас можем друг другу выписать, это не документ о правах на имущество. А из того, что можно сделать, мы уже отменили налог на наследство и налог на подарки от близких родственников. Дач это касается напрямую. Также мы снизили размер госпошлины, а теперь предлагаем сократить срок госрегистрации с 30 до 15 дней. Сейчас, правда, регистраторов сделали федеральными госслужащими, им в два-три раза сократили зарплату, что серьезно ослабило систему. Но надо исходить из того, что шесть соток — это несложный объект, не требующий детальной проверки.

— Предположим, старики никак не оформили права на дачу. Они рано или поздно умирают — что делать наследникам?

— Идти в правление товарищества, брать документы, справки. После этого обращаться к геодезистам, проводить формирование участка, а затем вносить права в госреестр.

— Как быть, если в садоводческом товариществе участки нарезались с нарушениями?

— Действительно, были случаи, когда кому-то добавляли сотку-другую. Чтобы сейчас разобраться с границами, как раз требуется формирование объекта. Если при этом кто-то заявит о нарушениях и возникнет спор, то решать должен суд.

— Судебных дел прогнозируется много?

— Вала судебных дел нет, несмотря на неясности межевания. Многие споры решаются внутри товариществ. Но чем выше цена участка, тем споров больше — это видно на примере Московской и Ленинградской областей.

— Нужно ли будет товарищество после приватизации всех участков и можно ли из товарищества выйти?

— Товарищество необходимо, поскольку есть дороги, коммуникации, охрана. Выйти из него в принципе можно — по Конституции все объединения добровольные. Другое дело, что гражданам все равно придется платить за содержание объектов общего пользования, и принудить их к этому сможет суд.

— Раньше товарищества строго следили за размерами домиков, возводимых на садовых участках. Как сейчас?

— Раньше действовали многочисленные нормативные акты правительства СССР, определявшие параметры строений. Сейчас советские нормативы не действуют, на федеральном уровне подобных актов не принято. Возможно, где-то существуют акты местных властей. В любом случае исходить надо из принципа Гражданского кодекса РФ, по которому собственник не может нарушать права и интересы других собственников.

— Что делать гражданам, не оформившим права на свои участки,— срочно оформлять или спокойно жить дальше?

— В отличие от приватизации жилья, срок оформления прав на земельные участки не ограничен. Права на эти объекты у них существуют, поэтому если с участком не совершать сейчас сделок, то толпиться в очереди на госрегистрацию нет никакой надобности. Поэтому я бы спокойно пережил нынешнюю ситуацию.

«Продать можно все»

землепользование

Как установить границы земельного участка и поставить его на кадастровый учет, заместитель руководителя Федерального агентства кадастра объектов недвижимости (Роснедвижимости) КИРИЛЛ ЯНКОВ подробно объяснил корреспонденту «„Ъ“-Дома» ОЛЬГЕ ПЛЕШАНОВОЙ.

ПАВЕЛ СМЕРТИН

— Дачами в народе называют и домик в деревне, и шесть соток в садоводческом товариществе. Отличается ли порядок оформления этих участков в собственность?

— Отличается. Участки под строительство индивидуальных домов, предназначенных для постоянного проживания, местные органы власти выделяли гражданам персонально. Поэтому гражданин, желающий оформить такой участок в собственность, должен сам получить документы в местной администрации, затем провести межевание участка и поставить его на кадастровый учет. Участки в садоводческих товариществах и дачно-строительных кооперативах предоставлялись иначе. Орган власти выделял участок товариществу или кооперативу, которые делили его между своими членами уже без участия этого органа власти. Особенности приватизации таких участков установлены статьей 28 закона «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях» 1998 года.

— Какой порядок предусмотрен этим законом?

— Участники товариществ и кооперативов должны написать заявления и создать комиссию по подготовке материалов для приватизации земельных участков. Комиссия должна организовать необходимые землеустроительные работы и доложить результаты общему собранию, которое затем ходатайствует перед органом местного самоуправления о закреплении земельных участков за каждым гражданином. Главное, чтобы большинство членов садоводческого товарищества хотело оформить права на участки. Закон позволяет также самому гражданину приватизировать участок в индивидуальном порядке. Но в этом случае всю процедуру, включая проведение землеустроительных работ, он должен пройти самостоятельно. Это обойдется дороже.

— Можно ли продать неприватизированный участок?

– Продать можно все. Если, например, садовый домик зарегистрирован как объект права собственности, этот домик можно продать, а из этой сделки последует и право пользования покупателя землей под домиком. Проблема в том, что зарегистрировать право собственности на садовый домик ненамного легче, чем на землю: разрешение на строительство и акты сдачи-приемки садовых домиков, как правило, не оформлялись, проекты с органами архитектуры не согласовывались, на учет в БТИ эти домики до 1990-х годов вообще нельзя было поставить. Однако даже если домик не зарегистрирован, все равно способ есть: садоводческое товарищество просто исключает из своих рядов продавца и принимает в свой состав покупателя.

— Что дают свидетельства старого образца о праве частной собственности на землю? Кому они выдавались?

— Они сохраняют свою юридическую силу, и участки, на которые эти свидетельства выдавались, считаются учтенными в государственном земельном кадастре по старым правилам.

— Если гражданин, имеющий свидетельство, захочет сейчас участок продать, легко ли будет оформить сделку?

— Для совершения сделки старых свидетельств недостаточно, с 1998 года нужно зарегистрировать право собственности в едином госреестре прав на недвижимость. А для этого необходимо, чтобы участок был не просто учтен в кадастре, а учтен в соответствии с действующими требованиями к точности определения координат. В начале 90-х годов эти требования были значительно мягче, поэтому к старым свидетельствам часто прилагались рукописные схемы, по которым точные границы участка определить сложно. В таких случаях необходимо заново провести межевание.

— Многие участки прошли сейчас кадастровый учет?

— Всего в России больше 42 млн земельных участков, из них кадастровый учет в соответствии с действующими требованиями к точности прошли около 30%.

— Кто может подготовить кадастровый план?

— Материалы для межевых дел готовят землеустроительные организации. Они формируют земельный участок, согласовывают границы с владельцами смежных участков, оформляют карту (план), составляют описание, после чего ставят на государственный кадастровый учет. В основном это частные организации, имеющие лицензию Роскартографии на геодезическую деятельность.

— Сколько стоят землеустроительные работы?

— В Центральной России, кроме Московской области,— 3–4 тыс. рублей за участок площадью 10–12 соток. А в Московской области может доходить до 20 тыс. рублей. На Рублево-Успенском шоссе, например, работы стоят вдвое дороже, чем в соседних Наро-Фоминском или Истринском районах.

— При постановке земельного участка на кадастровый учет план построек составляется? Какие строения разрешены?

— План построек не составляется, поскольку единого кадастра объектов недвижимости пока нет. Но обычно на земельном плане обозначаются контуры построек и их этажность. Нормативов для строений сейчас практически нет, фантазии возможны любые. Чтобы все было легально, проект дома надо согласовать с органом архитектуры, который должен проводить согласование в соответствии с такими документами, как генплан развития населенного пункта или решение о территориальном зонировании. Беда в том, что такие документы приняты далеко не везде, и в их отсутствии наблюдается беспредел либо застройщиков, либо чиновников от архитектуры, а часто тот и другой сразу.