

ДОМ ИНВЕСТИЦИИ

Сезон дачной охоты

правоприменение

(Окончание. Начало на стр. 25)
 Зачем такие сложности? Известно, что чем больше противоречий в законодательстве, чем сложнее прохождение бюрократических процедур, тем выше коррупция. Но даже в коррупционных делах есть свой рынок, своя конкуренция. Со временем стоимость услуг за «решение вопросов» падает. По данным фонда «Индем», риск коррупции (частота прямого или косвенного вымогательства взятку по отношению к общему числу обращений граждан для решения проблемы) при оформлении в собственность земельного участка для дачи или подсобного хозяйства с 2001 по 2004 год вырос в 2,5 раза (с 14,9 до 39,8%). Примечательно, что за этот период и аппетиты чиновников выросли более чем в четыре раза. По мнению экспертов «Индема», в 2001 году, чиновники получили в виде взятки за оформление земли приблизительно \$20,1 млн, а в 2004 году — уже \$84,4 млн. Средний по стране размер взятки за оформление земельных участков,



По подсчетам экспертов, в 2001 году чиновники получили в виде взятки за оформление земли приблизительно \$20,1 млн, а в 2004 году — уже \$84,4 млн

по данным того же источника, в прошлом году составил 3713 руб. При этом земельный вопрос — гораздо менее взяткоемкий, чем вопрос о легализации строений. По данным желавшего остаться неназванным сотрудника одного из подмосковных муниципальных образований, легализация самовольной, то есть возведенной без получения разрешения на строительство, постройки на своем участке в среднем обходится застройщику в \$300. Самым «взяткоемким» по Подмосковию считается Одинцовский район. Там легализация строений обходится в среднем в \$2000–5000. Причем, по словам Оксаны Вражновой, главного юриста по загородной недвижимости компании «МИ-Эль-Недвижимость», риск коррупции в этом случае составляет около 70%.

Граждане на грани нервного срыва

Однако готовность граждан давать взятки в случае, когда ее требуют, с 2001 по 2004 год снизилась с 75 до 51,1%, то есть почти в полтора раза. Коррупционное давление на граждан из года в год растет, а готовность безропотно платить падает. Рано или поздно это может привести к социальному взрыву, гораздо более мощному, чем выступления пенсионеров в связи с монетизацией льгот.

Следует отметить, что владельцы загородной недвижимости в своей массе люди, мягко говоря, небогатые. По словам Оксаны Вражновой, около 40% сделок в данном сегменте рынка заключается в отношении дач в садоводческих товариществах. «Типичный объект сделки — шитовый «скворечник» 5x5 м», — утверждает риэлтер. Если учесть, что около 20% владельцев недвижимости в дачных поселках и садоводческих товариществах, выставляющие свои дома на продажу, не имеют надлежаще оформленных документов, понятно, что масштабы проблемы огромны. Однако эти цифры — лишь то, что видно на поверхности. По данным Владимира Журавлева, директора по инвестициям риэлтерской компании Route 66, лишь у 8% частных владельцев загородная недвижимость оформлена правильно. Просто большинство не занимается этим, зная о сложности оформления и не собираясь расставаться со своими дачами.

Земля и воля

Весной этого года в очередном президентском послании Федеральному собранию Владимир Путин декларировал намерение государства упростить порядок признания прав граждан на недвижимое имущество, которое ему фактически принадлежит, но надлежаще не оформлено. И вот МЭРТ отчитался о его исполнении (см. справку).

Однако новые правила могут далеко не всем. Не могут быть приняты в эксплуатацию и, соответственно, внесены в Единый реестр прав на недвижимое имущество строения, если выявлены нарушения правил землепользования и застройки, в том числе градостроительных регламентов. Если такие регламенты отсутствуют, то вместо них используются отступления от так называемой красной линии (границ территорий общего пользования и линий отчуждения общественных

коммуникаций) или линии регулирования застройки.

«Если говорить о дачах, то непонятно, в чем заключается упрощение, — недоумевает Оксана Вражнова. — Ведь дачники и сейчас могут достаточно просто узаконить свое строение, если принесут справку от председателя садоводческого товарищества о том, что их домик построен до 1998 года. Никаких комиссий в этом случае не требуется, достаточно вызвать представителя БТИ для проведения обмеров. Не проще ли было бы распространить этот порядок и на вновь возводимые дачи и садовые домики?» Вместе с тем эксперт отмечает, что для собственников земель поселений предложения МЭРТА гораздо более актуальны — узаконить самовольную постройку, особенно если строение используется для жилья, очень сложно. Приходится проходить полный цикл согласований в органах Госпожнадзора, СЭС, Мособлэнерго и т. п.

В суд придется пойти и в случае, если не удалось полюбовно договориться с соседями о границах участка. Впрочем, это все-таки цивилизованный метод урегулирования споров. Хуже то, что не исключены попытки узаконить права на землю с помощью давления на соседей. В случае обострения конфликтов все это выльется в межевые войны вплоть до выяснения отношений с помощью кулачного права.

Как повлияют новые правила на рынок недвижимости? Владимир Журавлев полагает, что существенного влияния на рынок коттеджного строительства они не окажут. Сейчас на нем задают тон инвестиционные подразделения банков и крупных риэлтерских компаний, реализующих коттеджные проекты. Правоустанавливающие документы таких предложений обычно проработаны достаточно хорошо. А что касается предложений вторичного рынка, то, по мнению Оксаны Вражновой, изменения пойдут ему на пользу. Поскольку уменьшается количество обходимых инстанций, временные и материальные затраты на легализацию загородной недвижимости должны снизиться. Вот только коррупция в этой области все равно будет процветать. В условиях, когда на легализацию отведен всего год, а по данным самого МЭРТА, в ней нуждается не меньше 22 млн объектов загородной недвижимости, комиссии, которые должны принять строения в эксплуатацию, будут перегружены до предела. Дополнительные средства на создание новых рабочих мест для чиновников регистрирующих органов правительство, как следует из сопроводительной записки к законопроекту, не выделяет. В регионах на это денег тоже нет. Следовательно, чиновников, занятых приемкой домов в эксплуатацию, будет столько же, сколько сейчас. Образуются очереди и, стало быть, возникнут услуги по ускорению их прохождения. Кроме того, полномочия комиссии позволяют находить нарушения в соблюдении строительных регламентов, а следовательно, брать взятки за то, чтобы закрыть глаза на эти нарушения. Понятно, что в этих условиях очередная «амнистия» означает нечто противоположное антибюрократической реформе.

Максим Черниговский

Ольга Соломатина



Корреспондент «Б-Дома»

Приземленные отношения

Когда тебе двадцать с небольшим, жить хочется около Красной площади, с друзьями встречаться в клубах, а автомобиль — такой, чтобы на 100 легко входить в поворот. Мы взрослеем, приходит желание сменить большой город на тишину Подмосковья, друзьям нужна отдельная комната, а не раскладушка, в машине интересуют безопасность и количество мест для детских кресел, а не число лошадей под капотом. Мы-то выросли, но правовые отношения, в которых нам предлагает участвовать государство относительно земельного вопроса, больше напоминают нерегулируемую возню в песочнице, нежели договоренность взрослых.

Пять лет назад я купила 12 соток земли в деревне Захарково на Ильинском шоссе неподалеку от усадьбы Архангельское. Казалось бы, приобретение сулило только спокойную загородную жизнь в собственном доме. Землю покупали у учительницы сельской школы, которую заканчивал муж. Участок учительница получила вместе с другими педагогами школы у сельской администрации за выслугу лет. Расположен он на бывшем колхозном поле, выведенном из севооборота. Согласно официальному ответу на запрос в Московскую областную регистрационную палату, никаких обременений или судебных претензий к земле не было.

Оформили сделку, она была зафиксирована в регистрационной палате, мы вступили в права собственности, залили фундамент. Месяца через три случайно узнали, что нашу землю пытаются отсудить в Красногорском районном суде. Мне, как собственнику земли, суд даже не прислал повестку.

Оказалось, за несколько месяцев до совершения сделки по продаже участка жительница деревни Захарково подала в суд на местную администрацию и нашу учительницу, обвинив их в том, что землю по ошибке выдали вторично. Той самой учительнице. В качестве документа, подтверждающего свою правоту, истица предоставила в суд незаверенную ксерокопию свидетельства на землю, на которой она проживает. Ее дом расположен в километре от нашего участка. Но на то, чтобы доказать, что у наших участков нет не только совпадающих дирекционных углов, но даже границ, ушло четыре года. На то, чтобы наложить на мою землю арест, — несколько месяцев. Более того, являясь законным собственником земли, я в судебном деле даже не прохожу ответчиком, а только доверенным лицом учительницы.

Странно, что о судебном иске не знали в регистрационной палате. Вообще-то, согласно закону, суды должны в течение нескольких суток сообщать регистрационной палате о подаче иска или аресте земли.

Получить деньги с учительницы оказалось невозможно. Хотя сумма сделки и была указана полностью в документах, за что государство получило немалую сумму в виде налогов. Учительница купила сыну квартиру и оформила ее, естественно, на него. Она живет в пятиэтажке — это ее единственная собственность. Что можно удержать из зарплат педагога, сами понимаете... Ставалось судиться.

Нужно сказать, что наша истица — фигура более чем колоритная. Бабке 78 лет. Помимо дома на 12 сотках в деревне Захарково она владеет квартирой в Москве и комнатой в коммуналке. Количество оскорблений, выслушанных мной за годы судебной тяжбы, тянет на отдельное дело о защите чести и достоинства. Тем не менее у судьбы работает стереотип «молодые и наглые обманули несчастную пенсионерку». Несчастная пенсионерка методично требует «отступные» — \$8 тыс., получив которые, она готова отказаться от своих претензий.

Разобравшись в документах, адвокат истицы отказалась вести дело и пожелала мне удачи в суде. Теперь, когда моя правота доказана всеми мыслимыми инстанциями (начиная от сельской администрации и заканчивая архитектурным комитетом) и судье осталось только вынести решение и снять с земли арест, истица просто перестала приходить на заседания. Сколько это будет еще продолжаться, не знаю.

Если вы думаете, что мой случай — исключение, вы глубоко ошибаетесь. По словам адвокатов, подобными делами завалены все суды Подмосковья.

Неприятностей стоит ждать не только от граждан, но и от самого государства. Прежде всего природоохранных органов. Поскольку их «законные» требования и обременения на землю меняются в последнее время, как погода в мае.

Большинство коттеджных поселков строятся на бывших колхозных землях. Проверить законность их вывода из севооборота дело более чем непростое, поскольку «законность» может быть оспорена в любой момент заинтересованной коммерческой или государственной структурой. Равно как и правомерность выдачи земли главами местных администраций, которые за последние годы успели не раз смениться в каждом районе Подмосковья.

Закон «О внесении изменений в некоторые законодательные акты», разработанный правительством РФ, на мой взгляд, только добавит неразберихи и в без того хаотичное земельное правовое поле. На основе нового законопроекта моя истица может собрать соседей, и они, в качестве свидетелей, начнут доказывать в суде, что старушка обрабатывала многие годы мою землю. После чего судья с чистой совестью сможет назначить собственником участка старушку, а не меня — добросовестного приобретателя. Стоит создать прецедент, и «рекетеры от судов» быстро перераспределят все спорные земли вне зависимости от того, кто действительно имеет на них право.

Вот и подумаешь порой, стоит ли загородный покой таких нервотрепок. Может, вернуться в большой город?

Что предлагает правительство

Вид проблемы	Правила по действующему законодательству	Предлагаемые изменения	Результат
В документах о землеотводе, оформленных до 2001 года, не указано, какой предоставлен вид права на земельный участок	Для получения прав собственности на участок владельцу необходимо уточнить свои права на основании архивной справки, после чего он имеет право добиваться безвозмездной передачи участка в собственность. Бесплатно одно лицо может получить только один участок раз в жизни. Фермер или предприниматель права на бесплатную приватизацию земельного участка не имеет	Презюмируется, что участок передан в собственность, если из документов о землеотводе не следует иного	Упрощается и тем самым ускоряется получение свидетельства о праве собственности на землю. Фермеры и граждане-предприниматели не обязаны выкупать земельные участки при оформлении в собственность
Противоречия в сведениях о границах участка	Данные о границах участка в Единый госреестр прав на недвижимое имущество вносятся на основании вступившего в законную силу решения судов	Данные вносятся на основании сведений кадастрового плана земельного участка	Экономия времени при получении свидетельства о праве собственности на землю
Размер участка, по данным кадастрового плана, больше, чем указан в документах о землеотводе	Владелец участка должен инициировать судебный спор для уточнения границ участка или, если земля ничейная, с согласия органа местного самоуправления выкупить образовавшиеся излишки	Излишки земли переходят в собственность владельца участка автоматически	Экономия средств на выкуп участка, экономия времени
Оформление нового строения	Свидетельство о праве собственности можно получить, представив разрешение на строительство, проектно-сметную документацию и акт о его приеме в эксплуатацию	Свидетельство о праве собственности на недвижимое имущество, на которое не требуется разрешения на строительство, регистрируется на основании технического паспорта БТИ	Нет необходимости получать разрешение на возведение легких строений, можно легализовать ранее возведенную легкую постройку
Капитальное строение, возведенное или реконструированное без получения разрешения на строительство	Объект считается самовольной постройкой, разрешение на ввод его в эксплуатацию и свидетельство о праве собственности на недвижимое имущество выдается либо после сбора полного пакета документов, дающих право на строительство, либо на основании решения суда	Акт о приемке объекта в эксплуатацию принимается на основании копии правоустанавливающего документа на земельный участок и его кадастрового плана. Не может быть принято в эксплуатацию строение, если выявлены нарушения правил землепользования и застройки, в частности, объект возведен в особо охраняемой зоне или в зоне прокладки общественных коммуникаций (с отступлением от «красной линии»). Правила действуют до 1 января 2007 года	Легализация самовольных построек упрощается, однако муниципальные власти могут предъявлять претензии о якобы обнаруженных нарушениях правил застройки или строительстве в охраняемой зоне. Взаимность процедуры снимается, но полностью не устраняется
Участки под дороги и иные места общего пользования в дачном товариществе или садоводческом кооперативе не приватизированы	Муниципальные органы вынуждают членов садоводческих товариществ, желающих оформить в собственность свои участки, выкупить и общественную землю	Земля передается в общую долевую собственность членов садоводческих товариществ безвозмездно	Упрощается организованное получение документов, подтверждающих право собственности на дачные и садовые участки

Альпийская дача по вкусной цене

- дмитровское направление, 56 км
- 13 авторских проектов в стиле «Альпийское шале»
- дома площадью от 130 до 260 м²
- участки от 12 до 23 соток
- цена контракта от 130 до 227 тыс. (долларов США)
- удобные формы оплаты
- полный набор инженерного обеспечения
- отличные возможности для отдыха

«Загорское»
коттеджный поселок

Правильный Образ Жизни

101-35-48
www.zagorskoe.ru

Правильный Образ Жизни

ЕВРОТРАСТ
НЕДВИЖИМОСТЬ

ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС
ПРИВАТ СКВЕР

- Доступные квартиры в престижном районе — от инвестора. Начальная стадия строительства — самое удобное время для покупки.
- Конструкция зданий — монолитный несущий каркас с декоративной отделкой и дополнительным утеплением, два корпуса переменной этажности, выполняемые концерном «МонАрх» — лидером Московского монолита.
- Комплекс оснащен передовыми системами телекоммуникаций, цифровыми станциями. Оптоволоконная связь, выделенная линия Интернет, неограниченное число телефонных номеров в каждой квартире.
- Предусмотрена двухуровневая подземная автостоянка на более чем 400 машиномест. Удобные транспортные развязки.

Ипотека для Вас

- Между корпусами — широкая озелененная полоса из прогулочных дорожек и детских площадок, а также липовая аллея середины шестидесятых, хранящая в себе незабываемое очарование уютных московских дворишек.
- Рядом спортплощадки, корты, мини-футбольные поля, беговые дорожки клуба ЦСКА — всё для тех, кто ведет активный образ жизни.
- Транспортное сообщение с районом застройки осуществляется по вновь проектируемым городским улицам, параметры которых уже определены. Открываются три новых автобусных маршрута.
- На этапе строительства возможны перепланировки квартир с объединением в этажные блоки.
- Любимое место отдыха старожилов «Полежаевки» — парк «Березовая роща» виден из окна Вашей гостиной.

Новый жилой комплекс
"Приват-Сквер"
на 3-й Песчаной улице д.2а

фотохроника строительства на нашем сайте:
www.etrealty.ru

м. Аэропорт
м. Полежаевская

786-26-46