

ДОМ законодательство

Гражданин оформитель

ЗЕМЛЯ

Обладателей земельных участков, не оформленных в собственность, будут штрафовать. Соответствующий законопроект внесен в Госдуму. Дело в том, что пока участок не оформлен в собственность и не зарегистрирован, он не облагается налогом. А это потери для государственной казны. Чтобы избежать штрафов и соблюсти закон, участок придется оформлять в собственность по всем правилам. Соблюсти эти правила не всегда просто.

Категория сложности

Процесс оформления участка в собственность в первую очередь зависит от того, к какой категории земель он относится. Категорий несколько: земли сельскохозяйственного назначения; земли поселений; земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения; земли особо охраняемых природных территорий и объектов; земли лесного фонда; земли водного фонда; земли запаса.

Казалось бы, проще всего оформить в собственность участок, отнесенный к категории земель населенных пунктов с разрешенным использованием под индивидуальное жилищное строительство. Но и здесь могут возникнуть сложности. «При оформлении такого участка надо проверить, была ли соблюдена предусмотренная законодательством процедура его предоставления. Нужно помнить, что по общим правилам земля для ИЖС предоставляется на аукционах. Продаётся либо право собственности на землю, либо право ее аренды», — объясняет Владимир Яхонтов, управляющий партнер «Мизель-Загородной недвижимости». — Порядок следующий. В двухнедельный срок со дня поступления заявления от гражданина о предоставлении ему земельного участка под ИЖС в аренду органы местного самоуправления должны принять решение о проведении аукциона и его провести: либо это продажа участка, либо — права его аренды — или опубликовать сообщение в официальном печатном органе местного самоуправления о приеме заявлений о предоставлении земельного участка в аренду под ИЖС».

Есть свои особенности и при приобретении земель сельскохозяйственного назначения. Как рассказывает Валерий Мищенко, председатель совета директоров Kaskad

Family, в этом случае категория земель непосредственно влияет на процедуру оформления, причем это касается как участков с видом разрешенного использования сельскохозяйственного производства, так и под дачное строительство и так далее. «Согласно закону об обороте земель сельскохозяйственного назначения, если гражданин или компания желает купить земельный участок соответствующей категории, продавец актива должен сначала обратиться в министерство имущественных отношений субъекта с предложением выкупить этот земельный актив по той же самой стоимости, по какой собирается заключить сделку с другим хозяйствующим субъектом. Если в течение месяца министерство имущественных отношений не акцептует данную оферту, то считается, что субъект отказался от преимущественного права выкупа данного земельного участка по указанной стоимости и можно сделку уступать. Регистрационные же органы могут тоже по-разному оценивать сам факт отказа», — говорит господин Мищенко. — У нас были случаи, когда требовалось письменное подтверждение отказа со стороны субъекта, а не просто истечение срока давности после получения министерством имущественных отношений соответствующего запроса со стороны продающей компании». Кроме того, уточняет Светлана Вьязанова, юрист юридической компании «Юков, Хренов и партнеры», тем же законом установлены максимальные размеры земельных участков из указанной категории земель, которые могут находиться в собственности у одного физического и юридического лица, и обязанность этих лиц произвести отчуждение земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения, которые не могут им принадлежать на праве собственности.

Отдельная головная боль — оформление земли, которая при приватизации колхозов и совхозов передавалась их бывшим работ-

никам. «Варианта здесь два: либо такая земля принадлежит бывшим колхозам или совхозам (сейчас это организации в форме АО, ООО или СПК), либо, если АО, ООО, СПК не претендуют на эту землю, бывшим колхозникам (их наследникам) в долевой собственности», — объясняет Александр Максецкий, главный юрист компании «Вектор Инвестментс». — Споры о том, кому же принадлежит земля, судебная практика рассматривает в 95% случаев в пользу организаций. Поэтому если даже гражданин имеет на руках свидетельство о собственности на долю в земельном участке, это еще не означает, что он действительно является таким собственником. Как было сказано выше, если АО, ООО, СПК не претендуют на эту землю, то граждане-дольщики (их так называют в обиходе) могут оформить землю себе в собственность. Процедура оформления прописана в ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения».

Трудности перехода

Перевод участка в собственность, его раздел обычно сталкивается с определенными трудностями. «Одна из основных сложностей — это длительность процедуры», — отмечает Виктор Сюков, заместитель гендиректора «Аллитек Девелопмент». — Сбор всех справок занимает до трех месяцев, и еще два месяца займет подача документов в Федеральную регистрационную службу. При этом зачастую создаются искусственным образом».

Особенно трудно оформить право собственности на участок с долгой и запутанной историей. Игорь Заугольников, директор департамента маркетинговых коммуникаций Rodex Group, приводит такой пример: «Участок был выделен лет 20 назад, когда создавалось садоводческое товарищество. Документы старые, а продавать его надо, покупатель, естественно, не хочет приобретать неоформленную собственность. Начали процедуру оформления, и выяснилось, что владельцами крайнего участка был произведен самозахват, но подобный вопрос можно уладить и оформить, если бы не проходившая по захваченному участку дорога. Оформление состоялось, необходимо было перенести забор и владельцам соседних участков. Дело закончилось по старинке, оформили без куска, где проходит дорога, забор перенести не стали, с покупателем договорились».

Все эксперты в один голос предупреждают о сложностях, с которыми сталкиваются люди, оформляющие землю самостоятельно. Вот что рассказывает, например, Владимир Яхонтов: «Нигде не прописаны меха-

низм и порядок сбора необходимых документов. Часто из-за незнания процедуры приходится получать некоторые бумаги по несколько раз: у всех документов различные сроки действия, и пока получаешь один, другой становится недействительным. В результате срок оформления документов может занимать до двух лет. Набор документов, механизм и порядок их получения зависит от многих факторов. Важный момент — это категория земли. Труднее всего работать с вновь образуемыми участками на землях поселений и неприватизированными землями сельскохозяйственного назначения. Не менее важно состояние документов по земле и строению. Также алгоритм получения документов зависит и от района: для получения необходимых бумаг в разных районах необходимы разные действия и различный порядок их совершения».

Сергей Поправка, руководитель юридического департамента компании Penny Lane Realty, отмечает проблемы, связанные с разногласиями продавца и покупателя по договору, а также третьих лиц, полагающих, что их права и законные интересы нарушены в результате заключения сделки. Кроме того, по его словам, проблемы могут быть связаны с тем, что участок не состоит на кадастровом учете. Зарегистрировать при таких обстоятельствах сделку и получить свидетельство о государственной регистрации права собственности возможно. При этом в кадастровой выписке по участку будет указано, что границы участка не установлены. Но в будущем у покупателя такого участка запросто могут возникнуть проблемы, связанные с несовпадением фактических границ участка и границ, отраженных в кадастровой карте. Во избежание таких проблем перед покупкой участка многие покупатели требуют от продавца произвести межевание участка и получить кадастровый номер. Проблемы обычно возникают при согласовании границ участка с соседями. Какой-либо сосед может годами не появляться на своем участке. Собственником соседнего участка может быть юридическое лицо, установленный фактический адрес которого и уже более найти гендиректора практически невозможно. Решается эта проблема путем публикации в местной газете объявления о проведении слушаний об утверждении границ соответствующего участка, что позволяет провести слушания в отсутствие соседей (если они так и не явятся) и утвердить план согласования границ.

Сделка под запретом

На некоторые участки право собственности и вовсе оформить невозможно. Это земель-

ные участки, изъятые из оборота, например участки, занятые находящимися в федеральной собственности государственными природными заповедниками, зданиями, в которых размещены для постоянной деятельности вооруженные силы РФ, объектами организаций ФСБ. Также не всегда возможно приобрести в собственность земельные участки, ограниченные в обороте, так как земельным законодательством установлено, что такие земельные участки не предоставляются в частную собственность, за исключением случаев, установленных федеральными законами. В качестве примера можно привести земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, из состава земель лесного фонда, занятые особо ценными объектами культурного наследия народов РФ, объектами космической инфраструктуры, загрязненные опасными отходами, радиоактивными веществами, подвергшиеся биогенному загрязнению, иные подвергшиеся деградации земли.

В соответствии со ст. 8 Лесного кодекса РФ лесные участки в составе земель лесного фонда находятся в федеральной собственности. Других собственников, например граждан, у них быть не может. Однако закон можно обойти и пользоваться лесными угодьями как своими. Схема такая: девелоперы строят поселки неподалеку от леса и водоема, взяв часть земель в аренду. Соблюдая закон, они осуществляют строительство на земле, которая находится в собственности, оставляя свободной прибрежные зоны и нетронутыми — лесные участки. Зато жители таких поселков имеют возможность взять прилегающую к их участку часть леса в аренду или иметь непосредственный выход на водоем. Если клиент приобрел участок, который выходит на лес, можно взять в аренду несколько соток или гектар леса на 49 лет (это предусмотрено законом).

Обманный путь

При оформлении земли в собственность стоит опасаться мошенников. Вот какую схему обмана рисует Сергей Поправка: покупатель участка (мошенник) находит продавца (жертву) и заключает с ним стандартный договор купли-продажи участка. Подписание таких договоров нередко происходит одновременно с помещением денег (цены участка по договору) в банковскую ячейку, доступ к которой продавец должен получить сразу после государственной регистрации права собственности на нового владельца. Ввиду того что деньги находятся в ячейке, а покупатель забрать их сможет, лишь если сделка не состоится по истечении опреде-

ленного времени, в договоре купли-продажи прописывается, что расчет между сторонами произведен полностью, деньги получены продавцом. Покупатель предлагает арендовать банковскую ячейку на достаточный короткий срок, например неделю, мотивируя это тем, что он имеет связи в ФРС и сможет зарегистрировать сделку быстрее стандартного месячного срока. После подачи полного комплекта документов на регистрацию сделки в ФРС на белый свет не является основание, препятствующее государственной регистрации права. Например, определение какого-нибудь дальневосточного суда об аресте объекта недвижимости. В этот же день эти данные оказываются в ЕГРП (Едином государственном реестре прав на недвижимость), и регистрирующий орган приостанавливает процедуру регистрации. Проходит неделя. За это время государственная регистрация права собственности покупателя, естественно, не происходит, срок аренды банковской ячейки истекает, и покупатель забирает деньги из нее. Сразу после этого основания, препятствующие государственной регистрации права собственности покупателя, прекращаются, и регистрирующий орган, понятия не имеющий об особенностях отношений продавца и покупателя в связи с банковской ячейкой, регистрирует объект недвижимости за новым собственником. Который при такой ситуации остается и с объектом недвижимости и участком.

Бывают случаи, когда земля, взятая девелопером в аренду, впоследствии продается. Дмитрий Таганов, руководитель аналитического центра корпорации «Инком», приводит такой пример. Одна компания в районе Истры приобрела землю в аренду под строительство оздоровительного центра, на его месте построила обычный поселок, который впоследствии стала продавать. Клиентам, приобретающим такого рода домовладение, находящееся в аренде, нужно быть готовым к неожиданностям. В случае если впоследствии договор аренды с девелопером об аренде этой земли будет расторгнут, дальнейшая судьба строения может быть неоднозначной. Несмотря на то что в Московской области не было случаев снесения домов, построенных на арендованной земле, в Москве такие ситуации уже были.

Рекомендация для клиентов — покупать земельные участки, находящиеся в собственности у девелопера. Эта форма обеспечивает право неприкосновенности в будущем. В остальных ситуациях действовать по собственному усмотрению, понимая, что решение принимается на свой страх и риск.

Юрий Скорородов

Техника Miele. Кухни Warendorf. Единство функций и форм



Уникальный опыт гармонии красоты внутренней и красоты внешней. Лаконичная элегантность дизайна и безграничный спектр функциональных возможностей — все лучшее из того, что мы создали, соединилось в серии встраиваемой техники FiRe&Ice*. Здесь каждая деталь, от столешницы до дверной ручки, призвана дарить радость и комфорт. Эстетическое наслаждение неотделимо от удовольствия использования. Техника Miele. Кухни Warendorf. Разумная роскошь в блестящем исполнении.

*Пламя и лед

г. Москва
Miele Design Studio
 Кулузовский пр., 35,
 (495) 937-5845

SDP-interior
 ТЦ «Крокус Сити Молл»,
 65-66 км МКАД,
 (495) 727-2755

SDP-interior
 ТЦ «Новинский Пассаж»,
 Новинский бульвар, 31,
 (495) 543-9610

г. Санкт-Петербург
Линия интерьера
 Московский пр., 130,
 (812) 388-1942

Линия интерьера
 ул. Маяковского, 11,
 (812) 327-3413

г. Воронеж
Интерьер-бутик
 «Эрмитаж»
 ул. Плехановская, д. 41,
 (4732) 71-71-41

г. Калининград
Miele Design Studio
 Торговый Дом «Арена»
 ул. Пролетарская,
 (4012) 535-452

г. Киев
Miele Design Studio
 ул. Саксаганского, 26/26,
 (38 044) 289-0558

г. Екатеринбург
Студия ForEst
 ТЦ «Антей»
 ул. Красноармейская, д. 10,
 (343) 379-5786

РЕКЛАМА. ТОВАР СЕРТИФИЦИРОВАН

☎ 8-800-200-2900 (для регионов, звонок бесплатный), (495) 745-8990 (для Москвы и Московской области)
 www.miele.ru

* Партнер

Miele
 PARTNER*