

Сутяжно-огородное товарищество

Поправки в Гражданский кодекс, которые могут вступить в силу уже в сентябре этого года, способны существенно оживить жизнь садовых товариществ. Теперь на соседей можно будет подавать в суд и за затенение огорода, и за испорченный вид с участка. Но исключительно "в разумных пределах".

Всякий раз, когда государство решает обратить свое внимание на российских землевладельцев, это создает им проблемы. Достаточно вспомнить, как дачникам массово приходилось менять свидетельства о праве собственности на земельные участки. Разумеется, по причине государственной важности: сначала этот документ был розовым, потом его сделали зеленым, а потом — синим. Если обратиться к закону "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", то окажется, что за 15 лет с момента принятия он изменялся 26 раз только на уровне федеральных законов. А также претерпевал бесчисленное множество правок на уровне подзаконных актов и постановлений.

Сейчас собственников земли ждет новое потрясение: 2 апреля президент России Дмитрий Медведев направил на рассмотрение Госдумы поправки в Гражданский кодекс. В случае если законопроект будет одобрен депутатами Госдумы до конца лета, он вступит в силу уже 1 сентября 2012 года. В этом документе отдельное внимание уделено соседским правам, и юристы недоумевают: зачем было вносить в ГК эти поправки, способные спровоцировать дачников на междоусобицу? Так, авторы документа предлагают записать в главном своде законов в области гражданского права — Гражданском кодексе, что запрещается затенять своими постройками соседний участок и сужать открывающийся с него вид "в разумных пределах". При этом собственник участка обязан стойко переносить воздействие исходящих с соседнего участка газов, паров, шумов, запахов и пр., влияние которых должно не выходить "из разумных пределов или обычая". "Сейчас и так много конфликтов по поводу границ участков, а согласно новому закону, сосед будет вправе оспорить и то, как используется земля. Зачастую соседу просто не нравится ваш способ хозяйствования. В случае принятия закона это уже будет поводом обратиться к местным властям с жалобой", — обеспокоен вице-президент НП "Корпорация риэлторов "Мегаполис-сервис"" Игорь Быковский. По его оценкам, около 70% соседских разбирательств основывается не на реальных нарушениях чьих-то прав, а на бытовых спорах. "Уверен, что данные поправки могут спровоцировать дачников на соседские споры, которые и сейчас часто доходят до абсурда", — соглашается с этим директор центра развития недвижимости РУМБ Денис Владиславлев.

Сами разработчики совершенно не склонны строить такие прогнозы. Как считает начальник управления частного права Высшего арбитражного суда Роман Бевзенко, "все зависит от степени конфликтности общества", имея в виду, что если люди готовы годами биться в судах, отстаивая каждый сантиметр захваченной у них земли, поправки в ГК на это никак не повлияют. То, насколько чиновники далеки от этих проблем, показал и один телевизионный репортаж, в котором Росреестр презентовал интернет-портал, не так давно введенный в действие ведомством. "Ошибка в сведениях о границах участков в Едином госреестре прав на недвижимое имущество (ЕГРП) не превышает метр-полтора", — хвалил представитель ведомства совершенство электронной системы. Хотя именно 1-1,5 метра и являются чаще всего, как утверждают юристы, поводом для длительных судебных соседских тяжб.

Самые непредсказуемые последствия может иметь поправка в ГК, согласно которой собственник земельного участка обязан снести построенное уже здание или сооружение, оказывающее "недопустимое воздействие" на соседний земельный участок. В качестве примера землеустроители приводят такой сюжет: коттедж, с крыши которого стекает вода и попадает на баню соседа, и баня от этого начинает приходить в негодность. "Очевидно, что в данном случае оба соседа нарушили архитектурные и пожарные нормы, согласно которым здания и сооружения должны располагаться не менее чем на 1,5 метра от границ участка. Согласно поправкам в ГК, в случае "очевидного" разрушения бани сам факт "недопустимого воздействия" доказать будет несложно. А владельцу коттеджа потенциально может грозить его снос, хотя нарушение есть у обоих соседей", — рассуждают юристы. Разумеется, судья должен руководствоваться здравым смыслом. Но здравый смысл сейчас подкреплен нормативными актами — СанПиН, требованиями Градостроительного кодекса или правилами пожарной безопасности. В поправках же ссылки на эти акты отсутствуют. А значит,

исход такой тяжбы будет зависеть от решения суда или местной администрации.

Впрочем, в гораздо большей степени внимание экспертов привлекло расширение возможностей государства в области ограничения прав собственности на земельные участки. Поправками предлагается предоставить органам государственной власти полномочия по ограничению частной собственности российских землевладельцев в случае возникновения к их земле "публичных интересов" (ст. 295 нового ГК РФ). "Орган государственной власти или местного самоуправления будет вправе проводить реквизицию земель "в публичных интересах", в целях защиты основ конституционного строя, нравственности, здоровья, прав и законных интересов других лиц, обеспечения обороны страны и безопасности государства. При этом порядок такой реквизиции не раскрывается, а возможность обжалования такого решения не предусматривается. Собственник в случае реквизиции его земли будет вправе лишь обжаловать в суде сумму выплаченной государством компенсации, но не сам факт реквизиции", — поясняет член Адвокатской палаты города Москвы, адвокат Московской коллегии адвокатов "Ю.КОН." Дмитрий Рябов. Другими словами, ваш дачный участок могут отобрать по самым разным причинам, а обжаловать это решение суда будет бессмысленно: спорить можно только о размере компенсации за отобранную недвижимость.

Это не лучшая новость для дачников одного из поселков Вологодской области. В прошлом году им пришлось схлестнуться с "дочкой" самого "Газпрома": предприятие "Газпромтрансгаз Ухта" настаивало на сносе почти 400 домов дачников, оказавшихся в непосредственной близости от ветки газопровода. Суд вынес постановление о сносе большинства этих домов. Садоводы пошли к губернатору области, который пообещал решить этот вопрос. Дома тогда оставили в покое. Но губернатор сменился, а действующий газопровод высокого давления остался. По мнению юристов, если поправки в ГК примут, будет проще землю у дачников просто изъять.

О том, сколько земель отбирает сейчас у собственников государство, можно узнать из отчета Росреестра за 2011 год. Согласно этому документу, в прошлом году решение о прекращении прав на землю было принято в 146 случаях на площади 259,2 га. Львиная доля земли изымалась именно у граждан — 131 случай на площади 152,7 га. Для сравнения: у индивидуальных предпринимателей землю отобрали лишь в восьми случаях на площади 87,3 га, а юридических лиц лишили участков лишь в семи случаях на площади 19,2 га. Справедливости ради следует сказать, что за тот же период предупреждений о возможном прекращении прав на землю Росреестр выдал существенно больше — в 1273 случаях. И у тех, кто устранил нарушение, землю не отнимали.

Незадолго до появления окончательного варианта поправок в ГК депутаты Госдумы рассматривали законопроект "О порядке изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд". Его даже успели принять в первом чтении 18 октября 2011 года. Но, по всей видимости, было решено остановиться на поправках в ГК. Тем более что они не ограничивают возможности изъятия земель только государственными интересами.

Не меньше сомнений у экспертов вызвала и та часть поправок, которая касается территорий, носящих общественный статус (это, к примеру, дороги или прибрежные зоны). Согласно поправкам, органы местного самоуправления смогут, минуя судебные инстанции, проложить через ваш участок дорогу для проезда или, скажем, для прогона сельскохозяйственных животных "в интересах населения". Проще говоря, наложить сервитут.

В прошлом году по федеральным телеканалам прошел сюжет о спорной дороге, которая спровоцировала дачников на затяжной конфликт. Противоречия возникли между жителями садовых товариществ "Пристань-1" и "Юбилейное" из-за того, что по дороге, которая проходит по территории "Пристани-1", в "Юбилейное" ездили посторонние "пристанцам" дачники. Это не очень устраивало дачников "Пристани", о чем они не забывали напоминать каждый раз, когда кто-то из оппонентов по ней проезжал. Наконец в один прекрасный день проезжавшие садоводы из "Юбилейного" решили остановиться, и конфликт перешел в рукопашную фазу.

В результате черепно-мозговой травмы, которую получил активный защитник дороги из "Пристани", дело дошло не только до суда — к решению спора дачников были подключены городские власти и даже глава города Пскова. Результат для "Юбилейного" был неутешительным: ездить по спорной дороге им запретили. С новыми поправками в ГК у них появляются шансы уладить это дело в свою пользу с помощью местных чиновников. Последние могут своим решением вернуть им право проезда "в публичных интересах" (установив сервитут). И для этого не потребуется судебного разбирательства.

Игорь Быковский с трудом представляет себе ситуацию, когда через территорию, например, элитного поселка или принадлежащую высокопоставленному лицу будет проходить поселковая дорога или тропинка на пляж.

На Мальорке, например, это не проблема: через имение знаменитого актера и мультимиллионера Майкла Дугласа любой может пройти на пляж, и попробуй хозяин возразить: муниципальные власти тотчас поставят его на место. Но у нас все иначе. "Решить вопрос в свою пользу этой категории граждан не составит труда, а это очевидная коррупционная составляющая", — считает Быковский.

Единственный плюс, который с первого взгляда можно отыскать в поправках в ГК, заключается в том, что дачникам не придется специально заниматься в очередной раз оформлением документов, поскольку от этой порочной практики наконец решено отказаться. Такие нормы содержатся в "Переходных положениях", регулирующих введение в действие поправок в ГК. Более того, электронный портал Росреестра существенно упростил процедуру регистрации прав на недвижимое имущество и постановку объектов недвижимости на кадастровый учет.

Однако поправки в ГК вводят требование об оформлении гражданами всех сделок с недвижимым имуществом через нотариат. Данные Росреестра свидетельствуют, что в 2011 году ведомством было зарегистрировано около 30 млн таких сделок. "Предполагается, что нотариусы должны будут собирать все документы для сделки с недвижимым имуществом, проверять их законность и после этого оформлять каждую сделку. Сейчас это хлеб риэлторов. И эти финансовые потоки предполагается одним махом перевести на нотариат. Бытует мнение, что это сделано в пользу Минюста, главой которого является выдвиженец Дмитрия Медведева — Александр Коновалов. Что ж, могу сказать, что, например, у нас в городе работают пять нотариусов, к которым и сейчас всегда очереди. Представьте, что будет, когда им все это передадут", — рассказал риэлтор, пожелавший остаться неназванным.

Автор: Мария Глушенкова © Коммерсантъ НЕДВИЖИМОСТЬ, РОССИЯ 👁 2563 30.04.2012, 11:46 📌 285
URL: <https://babr24.com/?ADE=105248> Bytes: 11087 / 11087 Версия для печати

👍 Порекомендовать текст

Поделиться в соцсетях:

Также читайте эксклюзивную информацию в соцсетях:

- [Телеграм](#)

- [ВКонтакте](#)

Связаться с редакцией Бабра:

newsbabr@gmail.com

Автор текста: **Мария Глушенкова.**

НАПИСАТЬ ГЛАВРЕДУ:

Телеграм: [@babr24_link_bot](#)

Эл.почта: newsbabr@gmail.com

ЗАКАЗАТЬ РАССЛЕДОВАНИЕ:

эл.почта: bratska.net.net@gmail.com

КОНТАКТЫ

Бурятия и Монголия: Станислав Цырь

Телеграм: [@bur24_link_bot](#)

эл.почта: bur.babr@gmail.com

Иркутск: Анастасия Суворова

Телеграм: [@irk24_link_bot](#)

эл.почта: irkbabr24@gmail.com

Красноярск: Ирина Манская

Телеграм: [@kras24_link_bot](#)

эл.почта: krsyar.babr@gmail.com

Новосибирск: Алина Обская
Телеграм: [@nsk24_link_bot](https://t.me/nsk24_link_bot)
эл.почта: nsk.babr@gmail.com

Томск: Николай Ушайкин
Телеграм: [@tomsk24_link_bot](https://t.me/tomsk24_link_bot)
эл.почта: tomsk.babr@gmail.com

[Прислать свою новость](#)

ЗАКАЗАТЬ РАЗМЕЩЕНИЕ:

Рекламная группа "Экватор"
Телеграм: [@babrobot_bot](https://t.me/babrobot_bot)
эл.почта: equatoria@gmail.com

СТРАТЕГИЧЕСКОЕ СОТРУДНИЧЕСТВО:

эл.почта: babrmarket@gmail.com

[Подробнее о размещении](#)

[Отказ от ответственности](#)

[Правила перепечаток](#)

[Соглашение о франчайзинге](#)

[Что такое Бабр24](#)

[Вакансии](#)

[Статистика сайта](#)

[Архив](#)

[Календарь](#)

[Зеркала сайта](#)