

Закон об упрощенном оформлении земли в собственность не работает и работать не будет

Одним из последних документов, принятых депутатами Госдумы перед уходом на каникулы, стал закон о государственном кадастре недвижимости, который вступит в силу с 1 марта 2008 года.

Его цель – упростить процедуру оформления земельных участков в собственность. Вообще-то эту проблему должен был решить закон о дачной амнистии. Однако прошел почти год, как он формально действует, но мало что изменилось. Власти посулили людям, что все будет предельно просто, но россияне тратят на бумажную волокиту минимум по полгода, а в результате так и остаются ни с чем. Зато нашлись те, кто делает на амнистии и, в частности, на межевании земель неплохой бизнес. Отчаявшиеся дачники подозревают, что для этого все и затевалось.

Дачная амнистия задумывалась не для олигархов, а для владельцев пресловутых 6 соток. Вступивший прошлой осенью в силу закон как раз и был призван легализовать ту собственность, которая по факту людям уже давно принадлежит. Причем сделать это, как обещали власти, можно будет просто, с минимумом бумажной волокиты.

Юрист общественной приемной совета по земельным отношениям Московской области Михаил Фомин рассказал, как это происходит на практике: «Чтобы оформить право собственности, необходимо провести межевание и представить землеустроительное дело в Роснедвижимость. После утверждения материалов указанного дела и проведения кадастрового учета земельного участка в Роснедвижимости необходимо получить кадастровый план земельного участка. Затем необходимо сдать кадастровый план вместе с правоустанавливающим документом на участок в Росрегистрацию. И уже после этого право на участок будет зарегистрировано».

На то, чтобы собрать все необходимые документы, уходит (даже по упрощенной схеме) не менее 4 месяцев. На практике органы местного самоуправления придираются чуть ли не к каждой запятой и заставляют переоформлять бумаги, так что процесс нередко затягивается на 1,5–2 года. В результате, по данным совета по земельным отношениям Московской области, из 1 млн. зарегистрированных в Роснедвижимости участков лишь 30 тыс. попали под дачную амнистию.

Чтобы хоть как-то изменить ситуацию, депутаты приняли на днях закон о государственном кадастре недвижимости. По сути главная его цель – объединить в единый кадастровый учет все объекты недвижимости: как земельные участки, так и строения на них. Подобный учет существует в большинстве развитых стран, у нас же он только что принят законодательно. Депутаты полагают, что дело с ним пойдет быстрее.

Один из «отцов» дачной амнистии председатель комитета Госдумы по гражданскому, уголовному, арбитражному и процессуальному законодательству Павел Крашенинников рассказал: «Будет устанавливаться единый порядок межевания, которого раньше на федеральном уровне не было. До этого правила могли варьироваться в зависимости от субъекта Федерации. Безусловно, не сразу, но в течение нескольких лет в этом вопросе установится порядок».

По его словам, законодательство также предусматривает появление новой профессии – кадастровый инженер. На наш вопрос, откуда она появится и кто будет готовить, г-н Крашенинников ответил: «Неважно! Сейчас граждане сами должны при купле-продаже жилья брать справки, обращаться в регистрационные органы, а по новому закону все перекладывается на плечи государственных органов. Будет создана единая база, где можно получать информацию об объекте в режиме он-лайн. Но это только в 2008 году».

Между тем член того же думского комитета Галина Хованская столь радужных прогнозов не дает. «Закон не решает проблемы межевания земельного участка. Эта процедура как была дорогой, так и остается. Межевание могут проводить частные структуры либо архитектор, которого предложат областные чиновники.

Для многих пенсионеров это слишком дорого, поэтому они так и не смогут оформить свои участки в собственность».

Процедуру межевания проводят землеустроительные организации, которые, как правило, фактически зависят от территориальных отделов Роснедвижимости. «Свои» землеустроители включены в соответствующий перечень. А если дачник обращается в компанию, которая в заветный список не вошла, чиновники начинают дело вольтыжить, а могут и вовсе отказать в проведении кадастрового учета. «Это бизнес по-русски», – подвел итог эксперт. По его словам, «пока рынок землеустроительных работ не будет монополизирован, а нарушения и вольное толкование закона со стороны органов местного самоуправления, Роснедвижимости и Росрегистрации не прекратятся, дачная амнистия так и не достигнет своей цели».

НА АМНИСТИЮ ЗАХОДИТЬ ПО ОДНОМУ

Рязань. По данным комитета по земельным ресурсам и землеустройству Рязани, особого ажиотажа с оформлением в собственность участков, расположенных в садовых товариществах, нет. В черте города около 10 тыс. потенциальных владельцев дач, а оформить их захотели чуть больше ста человек. Людей, как выяснилось, останавливает не только бумажная волокита и дороговизна процедуры, но и неясность судьбы садоводческих обществ.

Характерна история товарищества «Самовец», которое более 50 лет назад было создано для работников завода САМ (счетно-аналитических машин). Оформить свою дачную собственность владельцы участков решили коллективно – так удобней и, как они надеялись, дешевле. Каждому землевладельцу это дело обходится в 6–9 тыс. руб. – для пенсионеров, которых среди дачников большинство, деньги немалые. Документы на оформление подали еще в 2005 году. Процесс затянулся на два года, а результат оказался абсолютно неожиданным.

Заместитель председателя комитета по земельным ресурсам и землеустройству Рязани Григорий Самарский сказал, что в оформлении собственности на садоводческое товарищество людям отказывают на основании того же федерального закона о дачной амнистии: каждый должен проводить приватизацию в индивидуальном порядке. Тем не менее «самовцы» намерены отстаивать свои права на коллективное хозяйствование. Иначе, по мнению членов товарищества, могут пострадать отлаженные механизмы дачных взаимоотношений.

ПЯТЬ СОТОК ПО ДШЕВКЕ

Санкт-Петербург. Как заверяет начальник управления Росрегистрации по Петербургу и Ленинградской области Галина Волчецкая, с начала действия закона, то есть с 1 сентября 2006 года, в Ленинградской области садоводы подали не более 4 тыс. заявок на регистрацию права собственности. По мнению председателя Союза садоводов России Василия Захарьяцева, возглавляющего управление садоводства и огородничества Петербурга и Ленинградской области, люди не спешат оформлять участки и строения, потому что дачная амнистия, сама по себе полезная, оказалась половинчатой и плохо организованной. Федеральные структуры до сих пор приняли не все подзаконные акты, необходимые для реализации закона.

Недоработки особенно бросаются в глаза, когда возникает необходимость оформить права собственности на землю. Дело в том, что планы земельных участков формировались в советские времена в условных системах координат. И хотя «наделы» стоят на кадастровом учете, их реальные площади и местоположение вызывают вопросы. В любой выписке указывается, что площадь участка приближительна и подлежит уточнению.

Садоводы, желающие продать или подарить свой участок, вынуждены вызывать специалистов по межеванию, но структуры, которые этим занимаются, коммерческие. Как признает вице-губернатор Ленобласти, председатель комитета по управлению государственным имуществом Александр Дрозденко, «дело это очень затратное, государство не может формировать земельные участки бесплатно». Стоимость межевания в разных районах колеблется от 10 до 15 тыс. рублей.

Правда, пойдя навстречу взбунтовавшимся садоводам, посчитавшим эти затраты слишком большими (большинство ведь пенсионеры), областные власти ограничились аппетиты коммерческих организаций и установили предельную стоимость работ по межеванию: к примеру, для участка 5 соток около 6 тыс. руб. Базовые цены при этом будут зависеть от числа смежных участков: если их несколько, предусмотрена скидка. Если площадь больше 5 соток, цена будет увеличиваться на 3% за каждую лишнюю сотку. Зимой дело обойдется дороже в 1,52 раза из-за сложности работ.

 [Порекомендовать текст](#)

Поделиться в соцсетях:

Также читайте эксклюзивную информацию в соцсетях:

- [Телеграм](#)

- [ВКонтакте](#)

Связаться с редакцией Бабра:

newsbabr@gmail.com

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: kasyar.babr@gmail.com

Новосибирск: Алина Обская

Телеграм: [@nsk24_link_bot](#)

эл.почта: nsk.babr@gmail.com

Томск: Николай Ушайкин

Телеграм: [@tomsk24_link_bot](#)

эл.почта: tomsk.babr@gmail.com

[Прислать свою новость](#)

ЗАКАЗАТЬ РАЗМЕЩЕНИЕ:

Рекламная группа "Экватор"

Телеграм: [@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](#)