

Большинство частных участков земли на самом деле – госсобственность

Была у иркутянина избушка... Избушка была старая, в ней еще его дед с бабкой жили, и владелец на ее месте построил хозяйскую усадьбу - с огородом, баней, все как надо. Вот только постоянно там не жил. И в один прекрасный день явилась к этому иркутянину дама с документами на ту... землю, что под двором. И объяснила популярно, дескать, мужик там больше не хозяин, а дом его со всеми постройками надлежит снести, чтобы землю освободить да еще и штраф надо заплатить за незаконное строительство. Бросился горе-владелец в суд - а там ему: все по закону, и на покупку участка дама имела право, и документы она оформила верно, и дом построен без разрешения, а потому подлежит ликвидации. Прямо как в сказке - была у зайца изба лубяная, а у лисы - ледяная...

Ситуация кажется фантастической, но она сложилась на самом деле. Более того, теоретически едва ли не любой житель частных домов Иркутска (Ангарска, Усолья-Сибирского и проч.) может однажды лишиться собственного огорода. По закону, между прочим. Ведь большинство таких частных участков на деле вовсе не частные, они принадлежат государству. А распоряжаться ими может только муниципалитет - сдать в аренду, например, или продать с аукциона.

Как рассказали адвокаты Александр Анисимов и Роман Буянов, все дело в том, что большинство огородов и палисадников в черте городов и поселков в свое время отводились либо административно по принципу "вот тебе жилье, вот тебе участок - живи, пользуйся", либо вовсе возникали "самосадом". Современные их владельцы пользуются этой землей уже по привычке, не очень-то задумываясь о правах на нее. "На этом месте жили мой отец, дед и прадед, значит, это место мое", - считают они. Однако, когда дело касается юридических формальностей, связанных с продажей, наследованием, дарением, оказывается, что ни у отца, ни у деда документов на этот участок и не было. А по Земельному кодексу РФ, если земля не частная, она государственная. И прежде чем такой участок продать, его надо купить. У государства. Если же речь о продаже не идет, все равно такой участок лучше оформить в аренду, как это ни странно для нашего человека. Иначе самое большее, что может позволить себе его владелец, - растить на нем свою "овощь"; ни продать, ни заложить такой сад-огород нельзя.

Дом без земли - не дом?

Без земли нельзя продать отдельно стоящий дом, а если еще и нет отвода под строительство, то речь и вовсе может идти не только о неоформлении земли, но и сносе этого дома, да еще и о штрафе за самовольное занятие участка.

Тем не менее случаи безземельных продаж недвижимости не так уж и редки. Бывает, что хозяйка специально скрывают тот факт, что участок им не принадлежит, бывает, продают дом без земли по неведению. В любом случае, расхлебывать кашу приходится покупателям. Еще одна иллюстрация из жизни, точнее, из письма в редакцию. Валентина М. купила дом, продав ради этого благоустроенную квартиру. А когда деньги были уже переданы продавцу, выяснилось, что на землю никаких прав не было. Агент давать обратный ход делу отказался. И вот уже год как длится судебный процесс - заставить бывших владельцев оформить права на землю очень сложно. А оформлять самим - дорого. Как рассказал Константин Патрикеев, начальник отдела по Иркутску ФГУ ДП "Востсибземкадастрсъемка", чтобы подготовить все необходимые материалы, нужно пройти множество процедур. Например, геодезическая съемка участка, в зависимости от сложности, может стоить от 5-7 тыс. и выше. Плюс стоимость самого участка. Правда, Константин Патрикеев подчеркнул, что под личное подсобное хозяйство, огород граждане имеют право один раз получить землю в собственность бесплатно.

Почем квадраты?

Хотя жителям Иркутской области повезло, земля у нас самая дешевая, какая только может быть по закону. Ее стоимость складывается из ставки земельного налога, умноженного на коэффициент, устанавливаемый регионами. В Приангарье эти коэффициенты самые маленькие, какие только допускает федеральное

законодательство. А вот ставка земельного налога едина для физических и юридических лиц, но различается в зависимости от города или района, в котором расположен участок, а в крупных городах вроде Иркутска, Братска, Ангарска - еще и от зоны. Иркутск, например, делится на девять экономических зон - соответственно и ставка налога колеблется в диапазоне от 3,1 коп. за кв.м до 18,65 коп. за кв.м. Вот только для предприятий эти расценки будут действовать до 1 января 2004 года, после этого, не обессудьте, цену на землю будет диктовать рынок. Для граждан такого предела нет, однако, по мнению юристов, это не повод, чтобы затягивать с оформлением. Законы в России меняются быстро, ставки растут постоянно. А оформление участка может длиться от 4 до 9 месяцев. Некоторые люди, как сообщили в "Востсибземкадастрсъемка", ждут постановления мэра годами, если, допустим, возникли какие-то спорные моменты.

Кто успел, тот и...

По мнению Романа Буянова, правильно оформленных частных земельных участков в области очень мало. В лучшем случае, у их владельцев хранятся документы, давность которых исчисляется десятками лет, а хозяева пребывают в полной уверенности, что этого достаточно. Однако земельное законодательство за это время успело смениться: в 2001 году был принят новый российский Земельный кодекс, старые документы уже ему не соответствуют. А потому есть риск, что другой человек, заинтересовавшись участком, получит "правильный" пакет документов, доказав, например, что участок пустует (пустующую землю можно взять в аренду, причем муниципалитет не имеет права в аренде отказать). Или даже выкупит его, станет собственником земли.

Конечно, уложить в сознание русского человека необходимость брать в аренду СОБСТВЕННЫЙ огород невероятно сложно, однако, по мнению юристов, рано или поздно муниципалитеты займутся этим вопросом вплотную, правда, не через год, и не через два. Но... "Теоретически никто не должен пользоваться землей бесплатно, - считает Александр Анисимов. - Земельные отношения будут упорядочиваться все равно. В конечном итоге, мы сами заинтересованы в этом. Доходы муниципалитета - это хорошие дороги, благоустроенные улицы, отремонтированные дома. Надо определить: за что платить и сколько это стоит - земля в центре города будет, несомненно, дороже, чем на окраине". Юристы считают, что мы привыкли относиться к земле, как к бесплатному приложению к недвижимости. А ведь самое ценное в недвижимости - это как раз сам участок. Дом может разрушиться, а земля останется.

Екатерина Дементьева

Автор: Артур Скальский © АИФ в Восточной Сибири ГОРОД, 👁 3031 04.07.2003, 14:03 📄 159

URL: <https://babr24.com/?ADE=8079> Bytes: 6493 / 6449 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: **Артур
Скальский.**

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: krasyar.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](#)