ЗЕМЕЛЬНЫЙ "ОБРОК" ФЕМИДЫ

Российская бизнес-газета, Шагайда Наталья, 28.11.2006, №45, Стр. 1

Если административное право не заработает, все земельные вопросы придется решать в судебных органах

ГОСДУМА приняла в первом чтении поправки в основные законы, регулирующие землеустройство и систему ведения государственного земельного кадастра. Думский Комитет по аграрным вопросам воспользовался случаем, чтобы упростить и удешевить работы по межеванию участков, регистрации прав и сделок с ними. Вопрос, что называется, перезрел - государство дало широкому слою селян право на землю, но взять ее они не в состоянии. И потому - после бесконечных мытарств - еще в один закон многие из них уже не верят.

Простота хуже воровства

Среди таких разочарованных - наши первые фермеры, которым земля на заре реформ была передана во владение или пользование. В свое время получить землю в собственность они не могли по очень простой причине - не было тогда частной собственности, только государственная. Таких "дочастных" фермеров не единицы, сегодня у них около 2 миллионов гектаров земли. С выходом нового Земельного кодекса РФ справедливость вроде бы восторжествовала. Граждане, говорилось в кодексе, получившие землю на праве постоянного бессрочного пользования или пожизненного наследуемого владения (аккурат про наших пионеров-фермеров), могут получить землю в собственность бесплатно. Такое право, добавим, носит исключительный характер, оно дается только один раз. Фермер вроде гражданин, не организация - должен получить землю безвозмездно. Опасения, правда, были: легко сказать, отдать бесплатно в собственность, если у иных фермеров земли на праве пользования или владения сотни гектаров! И что же?

Такие фермеры не только не получили всей земли, на которой много лет сеяли и растили скот, но даже той нормы в 4-6 га, которую бесплатно давали многим позже, во время приватизации земли и реорганизации колхозов и совхозов. Несмотря на то, что Земельный кодекс не отделял просто граждан и граждан- предпринимателей, суды их без труда отделили, выстроив простенькую логическую конструкцию в три ступени. Скажите, вопрошали они, в Федеральном законе "О крестьянском (фермерском) хозяйстве" написано, что фермерское хозяйство осуществляет предпринимательскую деятельность без образования юридического лица? Написано. Говорится, что к предпринимательской деятельности фермерского хозяйства применяются правила гражданского законодательства, которые регулируют деятельность юридических лиц? Говорится. Юридические лица вправе получить землю бесплатно? Нет. Значит, фермер пусть землю выкупает.

Здесь много путанно-несправедливого. Например, земля была дана не хозяйству, а гражданину. Если бы хозяйству, то пусть выкупает, а если гражданину, то уж извините!

Пока эта и другие несправедливости не устранены, некоторые из фермеров пытаются все же землю выкупить. Но статистика по стране показывает, что и это не очень получается. Почему? Для этого полезно посмотреть на опыт конкретных фермеров. Например, фермер М. пытается это сделать уже не первый год.

За законом не угонишься

Его хозяйство в 10 га было зарегистрировано в начале 1992 года. Глава хозяйства имеет на руках постановление главы администрации района N Московской области о предоставлении ему в пожизненное наследуемое владение участка из земель сельскохозяйственного назначения и все другие необходимые документы. В Московской области постановлением правительства МО утверждена процедура переоформления, в ней установлен короткий перечень документов и срок переоформления - 2 недели со дня подачи заявления. Что еще надо? Обычно проблема - в установлении цены выкупа. Но в Московской области цена выкупа была определена еще в 2004 году при принятии закона Московской области "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения":

10-крат ставки земельного налога.

Согласно п.10 ст.3 ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса РФ" распоряжение участками, в том числе и предоставление их в собственность, осуществлялось органами местного самоуправления, если законодательством не предусмотрено иное. Законодательством Московской области было предусмотрено иное. На территории региона решения о предоставлении участков, превышающих, как правило, размер в 3 га принимались министерством имущественных отношений Московской области. Фермер М. подал туда в начале июля 2005 года заявление с просьбой продать ему землю за

10 крат земельного налога. Прошло две недели. Фермер интересуется: "Как там дела?". А "там" отвечают, что готовится изменение в ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения". Фермер отвечает, что это не довод, мало ли что и где готовится, действующий закон никто не отменял, но министерство стоит на своем! Поправки в закон вышли 18 июля 2005 года и гласили: цена выкупа земли не может превышать 20 процентов кадастровой стоимости участка. Теперь минимущество МО не заключает договор с фермером уже на том основании, что закон области, где предусмотрена цена в 10 крат земельного налога, пришел в противоречие с ценой, указанной в федеральном законе: не более 20 процентов от кадастровой стоимости участка. Фермер показывает документы, из которых явствует: применительно к его участку 10 крат земельного налога не превышает 20 процентов от кадастровой цены. Нет никакого противоречия! Прошло не две недели - месяцы, договор с ним не заключают.

В ноябре 2005 года адвокат фермера обратился в суд с требованием признать незаконным бездействие минимущества МО и обязать в течение недели заключить договор купли-продажи. Прошло три судебных разбирательства. Решения были разные: в пользу фермера; отменить решение в пользу фермера; отменить решение и в пользу фермера, и в пользу министерства.

Самое любопытное: вы думаете, в суде министерство доказывало, что земля не может быть продана фермеру? Вовсе нет! Оно доказывало, что не бездействует: вот опять готовятся поправки в закон Московской области, землю будут продавать по цене от 0,3 до 20 процентов от кадастровой стоимости. Фермер согласен на все, только продайте. А ему "дружески" советуют: "Забирайте документы из судов, потом - посмотрим!".

Проходит много раз по две недели. Фермер решает пожаловаться министру - на прием записывают, но не принимают. Фермер - опять в суд. А тут - ну конечно, пора! - объявляется об очередном изменении законодательства: все решения с 1 июля 2006 года должны приниматься органами местного самоуправления. Теперь судиться по поводу бездействия минимущества МО вообще бессмысленно.

В конце июля 2006 года фермер подает заявление в районную администрацию. И снова - стоп машина.

Итак, с момента подачи первого заявления на переоформление права на землю прошло около 1,5 года. С фермера потребовали сверх утвержденного перечня еще 5 документов, заставили совершить десятки визитов. Теперь нужно обращаться в суд на районные органы, все начинать сначала.

Признаюсь: меня этот случай заинтересовал тем, что у фермера были силы нанимать адвоката, защищаться в суде. Обычный фермер не пройдет этот путь и на треть.

Возникают детские вопросы. Почему чиновник совсем не боится идти против линии государства? Почему начальник этого чиновника не принимал в часы приема граждан с жалобой на своего сотрудника? Почему ожидание изменений законодательства является причиной бездействия?

Знакомая песня

Ладно, оставим покуда фермера в покое, но у садовода-то все должно быть по-другому. Дачная амнистия, господа! Все упрощено, все удешевлено, все сомнительные ситуации трактуются в пользу граждан. Ох, до чего же мы легковерны! Садоводу Ивану Петровичу из Дмитровского района Московской области только и нужно поставить на технический учет садовый домик. Пришел несколько недель назад в службу технической инвентаризации района, ушел в хорошем настроении: дали простую форму, чтобы заполнил в своем товариществе. Заполнил, пришел снова (какие наши годы - 70!). Тут все и случилось: нужно еще, сказали ему, принести:

- нотариально заверенные уставные документы товарищества;

- нотариально заверенные документы о постановке товарищества о регистрации;

- нотариально заверенную справку из налоговой инспекции о постановке товарищества на налоговый учет;

- генеральный план товарищества.

Иван Петрович так поразился, что забыл спросить: "Каждому садоводу надо?". Он уверен, все это происки нотариусов: им надо платить за нотариальное заверение.

Но даже если все это нужно принести один раз для всего товарищества, то какое отношение имеет садовый домик Ивана Петровича к постановке товарищества на налоговый учет?

С кадастровым планом еще интереснее. В Свидетельстве на право собственности на участок Ивана Петровича указан кадастровый номер участка. Это редкость, чаще у садовода этого нет. Для регистрации прав на участок нужна выписка из кадастра. В кадастровой палате сказали, что выписку не выдадут, так как требует межевания весь участок товарищества.

Как это? А так, нужно межевать весь участок товарищества, поскольку участки граждан не укладываются в общий участок.

"Помилуйте, - взмолился Иван Петрович, - в товариществе есть выписки из кадастра для всего участка и земель общего

пользования! Еще 2 года назад собирали деньги с садоводов, делали межевание". Ответ был замечателен: "Новый облет территории выявил, что работы по межеванию были сделаны неправильно, товарищество залезло на чужую территорию... Да и вообще, это все было при старом руководстве земельного комитета". Иван Петрович очень изумился: "Все землемерные работы выполняло муниципальное предприятие, которое очень дружит с земельным комитетом. Да и участок принят на кадастровый учет. Ответственность у кадастровой палаты имеется? Если бы отказали в приеме на кадастровый учет, то товарищество не платило бы денег землемерам. А теперь?" А ему в ответ: "У вас есть выписка из нашего кадастра, а у нас в кадастре участок на учете не стоит!" Вот так: выписка с печатью и подписями есть, а участка в кадастре нет!

Землемерное МУП деньги за работы товариществу вернуло. Но его работники предупредили: "Теперь нужно все перемежевывать, но ставки возросли".

Время идет и никто из товарищества не может ни продать, ни подарить свой участок с домом, ни вступить в наследство.

Суд нас рассудит?

В связи с этим возникает несколько вопросов.

Почему не предусмотрена ответственность лиц - руководителей кадастровых палат в случае, если они поставили участок на кадастровый учет, тем самым подтвердив правильность работы дружественного коллектива землемерного МУПа? В пакете поправок к федеральным законам, которые обсуждаются сейчас в Думе, ни слова об ответственности кадастровой палаты за незамеченные ею ошибки. В соответствии с этими поправкам палата может обратиться в суд, чтобы принудить к исправлению ошибок. Почему так? Пусть ее работники платят рублем за халатность, слетают с работы! Почему постановка индивидуального участка на кадастровый учет связывается с необходимостью проведения кадастрового учета всего товарищества? Почему для технического учета строения садовода требуются нотариальные документы товарищества? Ведь гражданин может и не быть его членом!

Очень часто от официальных лиц можно слышать: в таких случаях нужно идти прямо в суд. Но почему все свои права нужно защищать в суде, где гражданин в отличие от чиновника заведомо слабая сторона: он защищает свое, личное, а чиновник, по определению, вроде как обязан заботиться о государстве. Нет более простого контроля за чиновниками? Суды не рухнут, когда все обиженные ринутся туда?

Конечно, можно ждать, что будут разработаны регламенты работы всех служб, как это сделало Министерство юстиции РФ для отделов Росрегистрации. Этот регламент - бальзам на душу простых граждан. Отделы Росрегистрации впали в оторопь от этого документа: подумайте только - чиновникам в служебном порядке предписывается отвечать на звонки граждан, предложить стул посетителю, предоставить номер телефона федеральной службы, если тому вздумается туда пожаловаться. Только вот что смущает: а там, наверху, готовы взять трубку и оперативно одернуть чиновника?

Назад в раздел

Поделиться...

© «Битрикс», 2001-2006