Земля в наследство. Бизнес и граждане нуждаются в нормальной процедуре оформления прав собственности

Земля в наследство

Бизнес и граждане нуждаются в нормальной процедуре оформления прав собственности

Наталья Шагайда, ведущий научный сотрудник Всероссийского института аграрных проблем и информатики

Дата публикации 23 ноября 2004 г.

Приватизация в России привела к созданию несчетного количества частных организаций, предпринимателей, граждан, которые имеют в своей собственности несметное количество разного рода недвижимого имущества. Но не всегда оно может свободно обращаться на рынке, служить предметом залога, ибо юридически не оформлено так, как требует закон. Почему же так получается?

Для наглядности возьмем простой и самый что ни на есть типичный пример - гражданин должен оформить право на садовый участок, перешедший по наследству, и посмотрим, что же здесь происходит.

Это было недавно...

Итак, участок дали жене по месту ее работы 25 лет назад. В ходе приватизации - в 1992 году - земля была передана садоводу в собственность и на имя жены выдано свидетельство о праве собственности на землю. В 2002 году бабушка умирает, и муж начинает оформлять свои права на наследство. Участок - 6 соток, есть садовый домик в 40 квадратных метров. Расположен участок за сотню километров от Москвы. Ясно, что рыночная цена такого участка невелика.

Для вступления в права наследства заявителю нужно представить нотариусу следующие документы (без учета документов, подтверждающих родство и прочее):

1. Свидетельство на право собственности на землю.

2. Правоустанавливающий документ на участок.

3. Выписку из кадастра о земельном участке.

4. Справку из налоговой инспекции, что за умершим собственником нет задолженности по уплате земельного налога.

5. Выписку из учреждения юстиции о том, что на этот участок не зарегистрированы чьи-либо права в Едином государственном реестре прав (ЕГРП).

6. Выписку из учреждения юстиции по месту нахождения участка о том, что на этот участок не зарегистрированы аресты или иные ограничения в ЕГРП.

7. Технический паспорт на строение и выписку из данных технического учета.

Как правило, на руках наследника находится только свидетельство о праве собственности на землю, выданное до 1998 года. Таким образом, из семи документов нужно заново получить шесть. Наследник живет в Москве, там же оформляем вступление в наследство. Все документы он должен собирать по месту расположения участка. И этот факт немаловажен - за каждым документом нужно ехать в рабочее время, каждый - целая проблема.

Документ, устанавливающий право

Правоустанавливающий документ - это в нашем случае постановление главы администрации района о передаче участка в собственность члену садового товарищества. Такое постановление в ходе приватизации вообще не выдавалось на руки гражданам. То есть за такого рода документом в архивы должны будут со временем обратиться все 14 миллионов садоводов. Однако именно этот документ, а не свидетельство собственности на землю является основным.

Архив работает не каждый день, выписку выдают не сразу. Так что придется приехать туда в лучшем случае дважды. Выписку дадут бесплатно. Но...В нашем случае в документе указано, что земля передается членам садовых кооперативов "Мечта", "Коноково" и еще нескольким. Но фамилий садоводов нет ни в тексте постановления, ни в приложении к нему. Вот тут первая "мина". Строго говоря, постановление в таком виде правоустанавливающим документом назвать трудно, однако именно так принимались в большинстве случаев постановления по приватизации земли. И гражданин не виноват, что ему таким образом государство передало собственность! Для того чтобы не ввергать миллионы россиян в судебные тяжбы, требуется решение государства. Одно из двух - либо обязать местные администрации провести инвентаризацию решений о приватизации и принять дополнения к постановлениям - указать фамилии граждан, которым земля передавалась в собственность (списки есть в земельных комитетах, по ним были выданы свидетельства собственности на землю). Либо изменить набор документов, который требуется предъявлять при вступлении в наследство и различных сделках.

В случае если гражданин имеет на руках свидетельство собственности (приравненное к записям в ЕГРП) или свидетельство о

государственной регистрации права, то излишне требовать от него предъявления правоустанавливающего документа. В самом деле - если было выдано свидетельство собственности (до 1998 года) или свидетельство о государственной регистрации права, то они выдавались на основе правоустанавливающих документов. Вот если свидетельств нет, или их подлинность вызывает сомнение, нужно требовать правоустанавливающие документы. Тогда обращения в суд будут единичны, туда пойдут лишь те, кому не выдали в свое время свидетельств или выдали их в непригодном виде.

Выписка из кадастра об участке

Когда наследник обратится в кадастровую палату, то выяснится, что его поджидает еще один сюрприз - участок не состоит на кадастровом учете. Наследнику нужно прервать сбор документов на 2-3 месяца и сначала пойти в землеустроительную компанию, заказать работу по межеванию участка и подготовке документов для постановки участка на кадастровый учет. В землеустроительной компании возьмут с наследника за работу деньги (от 2,3 до 6 тысяч рублей), в том числе и за установление границ участка. На момент уплаты денег исполнители работ не знают, какую работу им предстоит выполнять: может, нужно определять все границы участка, может, вообще не нужно, если все соседи участка уже провели работу по установлению своих границ. Но деньги возьмут одни и те же.

Раньше в земельном комитете заполняли техническое задание на проведение работ исходя из того, какие работы на соседних участках уже сделаны. Но потом государство, прикрываясь тем, что ввергается в сферу взаимоотношений между заказчиком и исполнителем, постановило, что техническое задание дает заказчик, то есть в нашем случае - наследник. Трогательная забота! Откуда заказчик знает, какие работы выполнены соседями?

Было бы логичнее, если бы за установленную плату кадастровые палаты готовили техническое задание для наследника исходя из того, какая информация уже есть в земельном кадастре о соседних участках. А наследник на основе такой информации уже решал бы, что включить в договор, какие работы поручить исполнителю. Именно здесь начинаются взаимоотношения заказчика и исполнителя, а не раньше.

Справка об отсутствии задолженности по налогам

Взять справку можно бесплатно в районной налоговой инспекции. Правда, инспекция может выдавать справки не каждый день. Действует она в течение одного месяца. Но главное в другом: зачем в принципе надобно запасаться таким документом? Ведь государство заинтересовано, чтобы вместо умершего появился новый плательщик, на него переходят все обременения, в том числе и уплата задолженности. Но это по логике. По факту, если есть задолженность- не вступишь в наследство. Так что плати, а потом нотариус разберется, ты ли вообще являешься наследником!

Выписка из учреждения юстиции

Она нужна для того, чтобы доказать, что на "ваш" участок не зарегистрированы чьи-либо иные права в ЕГРП, а на имущество умершего не наложен арест. Наследник пойдет в регистрационную палату, выстоит очередь и оплатит получение информации. Через пять рабочих дней он получит выписку, удостоверяющую, что такой объект даже не значится в ЕГРП, не то, что его арест. Правда, в справке будет написано, что до 1998 года наличие арестов фиксировал земельный комитет и служба БТИ. Так что теперь нужно бежать туда. Бежать быстро, потому, что справка действует только десять дней! Причем справку (опять же в интересах наследника) могут подготовить только в течение пяти рабочих дней. Не просите подготовить через две недели, чтобы забрать с оказией. По закону - только через пять. По другим нормативным документам - действует только десять дней.

Вопрос можно? Почему вся информация об арестах давно не собрана в регистрационной палате? Почему справка действует только десять дней? Вам скажут, что через две недели может быть зарегистрировано обременение участка, право других лиц. А в течение десяти дней после выдачи справки этого не может случиться? Почему нотариус не может позвонить и выяснить в регистрационной палате - есть или нет аресты на момент выдачи свидетельства о вступлении в наследство? Почему справка вообще нужна нотариусу? Разве не дело самого наследника выяснить все об арестах? Зачем нужна такая забота о наследнике? Хочет он принять в наследство участок без арестов - пусть бегает по своей воле, узнает. Не хочет бегать, не допекайте своей заботой! Нужно изъять эти справки из перечня документов, который наследник должен предъявить нотариусу.

Технический паспорт из БТИ о строении

Подавляющее число строений в садовых товариществах не состоят на техническом учете. БТИ - государственное учреждение и методы работы здесь вполне соответствуют российским традициям отношения государства к гражданину. К примеру, если наследник живет в Москве, то ехать специально только в БТИ накладно. Наследник думает, что поедет в выходные на участок, задержится до понедельника, вызовет техника БТИ. Или отправится в БТИ в пятницу, вызовет техника и поедет на участок. Это разумно с позиций гражданина, но не директора БТИ.

Послушайте совета бывалого ходока, побывавшего в обычном БТИ в Тверской области: лучше возьмите отпуск, желательно месяца на два. БТИ принимает граждан аккурат со вторника по четверг. Попадете на прием и узнаете, что техник приедет через два месяца. Может быстрее, если вы организуете для БТИ больше заказов. Вам надо быстрее, вы пойдете к соседям по участку и соберете столько заказов, сколько скажет нелюбезная г-жа Кругликова (директор нашего БТИ). Тогда вам назначат выезд двух техников через две недели. Через две недели соседи доставлены на участки и ждут. Машина доставлена к БТИ и ждет техников. Все напрасно. Нелюбезная госпожа Кругликова (каждому наследнику достанется своя Кругликова!) заявит вам, что техник заболела, что работать в такой дождь техники не будут. Не стоит говорить, что это наш нормальный климат, что приехали за сто километров, что уже пропускаете второй день работы (прием-то - вторник - четверг!). Когда вы совсем отчаетесь, вместо двух появится сразу три техника. На каждый участок один техник затратит 15 минут работы. Когда вы доставите их после обмера в БТИ, окажется, что нужно составить смету. Смету составляет все та же г-жа Кругликова.

Смета - отдельная песня! В каждой смете будет указана плата за выезд техника на участок. Тут вы узнаете, что мансарда числится как отдельный объект недвижимости, также как и веранда, что дом без веранды и мансарды - отдельный объект. За каждый объект - отдельная плата. Вы на все согласитесь, хотя и возили техников на своей машине, а дом стоит на одном фундаменте с верандой, а домик без мансарды и вовсе не дом, а недострой...

Вообще-то вам ставить на технический учет дом не очень и требовалось. Но землеустроители не могут не вписать в план участка

садовый дом, регистрационная палата не примет документы на регистрацию права на участок без регистрации права на дом, если этот дом не указан на плане участка. То есть государство вынуждает вас втянуться в эту долгую процедуру. Это понятно - у государства появится объект налогообложения! Но если больше нужно государству, то, может, оно сделает так, как удобно собственнику? Предложит простую заявительную систему и организует упрощенную систему оценки строений для целей налогообложения? Не согласится собственник - вызовет техника. Но у государства какая-то своя логика, недоступная простому разумению. В соответствии с постановлением правительства N 921 "О государственном техническом учете и технической инвентаризации в Российской Федерации", после того, как поставили строение на технический учет, нужно проводить инвентаризацию каждые пять лет (плановая инвентаризация), а при сделке - внепланово. Представляете себе рыночный оборот, если процедура от вызова техника до получения паспорта занимает минимум два месяца! Да и цена, которую заплатил наследник за постановку на учет завалящего садового домика - около двух тысяч рублей. Теперь платить каждые пять лет?

Вроде бы наследник собрал все. Но к этому моменту срок действия справок из налоговой инспекции (месяц с момента выдачи), регистрационной палаты (10 дней)скорее всего истечет. Значит перед, по новому кругу!

Когда вы придете, наконец, к нотариусу, то выяснится, что нужно принести и справку о нормативной цене земли. Это хорошо, что наш наследник имеет участок в Тверской области. Была бы Смоленская, ему бы пришлось хуже. Там вообще отменили действие нормативной цены. Теперь здесь в ходу рыночная цена. Всех наследников отправляют к оценщикам. Замечательная забота о бизнесе отдельных граждан! В земельном комитете справку о цене дают бесплатно, а оценщик потребует оплаты. Интересно, что в Федеральном законе "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" не предусмотрена обязательная рыночная оценка имущества, переходящего в порядке наследования. Оценка земли наследнику вообще не нужна. Она нужна опять же государству для того, чтоб взять налог с имущества, переходящего в порядке наследования. Нужна нотариусу, чтоб взять пошлину. Если нужна им, то почему нужно заставлять наследника делать за них работу, снова тратить деньги и время.

Вы еще живы - вам повезло

Соберете все-все бумаги и - опять - к нотариусу. Сколько времени прошло? Четыре месяца? Год? Ничего, опросите знакомых - некоторые и по два года наследство оформляют, если не бросили и не умерли.

Самое грустное: такую процедуру придется пройти очень и очень многим. Фермеры имеют 265 тысяч участков земли, владельцы личных подсобных хозяйств - 16 миллионов, садоводы - 14 миллионов, собственников земельных долей в России насчитывается около 10 миллионов человек. А юридические лица -им придется столкнуться практически с теми же проблемами при продаже, залоге, внесении в уставной капитал зданий, сооружений, земельных участков.

Граждане как индивидуалы или полпреды тех или иных организаций выступают как униженные просители, хотя платят на отдельных этапах большие деньги. Там, где не платят, тоже люди сидят, получающие, между прочим, свою зарплату за счет налогов тех же просителей.

Отдельно хочется отметить, что у нас какие-то особые нотариусы. У них как сложился стиль, когда и собственности-то не было, так все и осталось. Это там, в американских фильмах они ищут наследников, что-то уточняют, рассылают запросы - наши и ухом не ведут.

Но главная беда в том, что все это по закону. Как водится, каждый отдельный закон, нормативный акт разрабатывался в свое время отдельно. Все вместе они создают громоздкую и абсурдную процедуру, которую исполнить по закону фактически невозможно. Можно обижаться на кругликовых, на чиновников на каждом отдельном месте, но в конце концов зреет обида на государство.

Нужно понять, что основная часть имущества по-прежнему вне рыночной системы координат, не состоит на техническом учете, права на нее не внесены в ЕГПР. Значит нужны процедуры, которые будут стимулировать собственников на постепенное приведение своего хозяйства в порядок.

И нужны законы, которые исходили бы из этого понимания. Нет смысла винить время, нерыночный народ или ссылаться на то, что у кого то еще хуже. Куда больший резон прислушаться к перуанскому экономисту Эрнандо де Сото, заметившему: "Юристы, разрабатывающие законы и экономические процедуры их применения, не имеют морального права винить выполняющих плохо закон или недостаточность образованность публики. Нужно обеспечить его действенность в условиях той реальности, для которой он был написан".

Вот так!

Назад в раздел

Поделиться...

© «Битрикс», 2001-2006