

ВЗГЛЯД СПЕЦИАЛИСТА

# На острие земельного вопроса

**ЗА СВОЮ профессиональную практику молодой волгоградский юрист-консульт, кандидат экономических наук Роман ГРИБ успел стать признанным экспертом в сфере имущественно-земельных отношений. Специалист убежден, что в решении даже самых непростых земельных вопросов всероссийского и местного уровня необходимо активное участие каждого из нас.**

— РОМАН Борисович, в последние годы много говорилось, что имущественно-земельное законодательство, сама практика реализации земельной реформы в России довольно запутанна и непоследовательна. Есть ли сейчас заметные сдвиги к лучшему — в плане поворота нашего законодательства к потребностям рядовых граждан?

— Полагаю, многим запомнилось определение Конституционного суда, принятое 14 апреля прошлого года. По мнению суда, каждый гражданин России имеет право на прописку в садовом домике — цитирую — «на регистрацию по месту жительства в пригодном для постоянного проживания жилом строении, расположенном на садовом земельном участке, который относится к землям населённого пункта». Подобное решение Конституционного суда, в конечном счёте, прогрессивно. Ведь оно защитило права сотен тысяч людей.

— Но ведь всем известно, что мы живём в «уникальной» стране, где даже решение высшей судебной инстанции может буксовать на местах очень долгое время. Интересно, в данном случае решение высшей судебной инстанции претворяется на практике без проблем?

— К большому сожалению, механизм воплощения решений Конституционного суда в практику ещё не вполне налажен. Вот конкретный пример. В августе 2006 года приказом Минэкономразвития РФ была утверждена форма декларации, позволяющая зарегистрировать в упрощённом порядке право собственности на жилое строение, расположенное на садовом земельном участке, но без права регистрации проживания в нём. Этот документ так и не был приведён в



Роман Гриб: «Земельное законодательство должно быть прозрачным и понятным».

соответствие упомянутому нами определению суда. Поэтому мною было подано заявление в Верховный суд РФ с требованием о признании данного приказа Минэкономразвития РФ частично недействующим. Выслушав наши доводы, Верховный суд РФ принял именно нашу точку зрения. Решение по данному вопросу вступило в силу ещё 15 июня сего года. На практике это означает, что собственнику земельного участка для регистрации права собственности на садовый дом достаточно самому заполнить декларацию об объекте недвижимого имущества и подать такую декларацию в установленном порядке в регистрационную службу. Теперь гражданин вправе самостоятельно вычеркнуть в декларации слова «без права регистрации проживания», чтобы иметь возможность прописаться на садовом участке. Данная практика уже сложи-

лась в Волгограде, области и реализуется в подразделениях регистрационной службы.

— Другой традиционно больной вопрос — приобретение земельного участка в собственность. Существует ли на самом деле единый, понятный всем порядок приобретения

ли населённого пункта. Вторых, от вида разрешенного использования — для ведения индивидуального жилищного или дачного строительства, садоводства, огородничества или личного подсобного хозяйства. В-третьих, от площади приобретаемого участка. Как известно, процедура оформления права собственности на землю включает четыре этапа. Это получение правоустанавливающего документа, кадастровые работы (межевание), государственный кадастровый учёт и заключительный этап — регистрация права собственности. На каждом этапе могут возникнуть серьёзные проблемы. Немаловажно наличие у заявителя прежних документов, удостоверяющих права на землю.

— Существует мнение, что упрощённого оформления прав на землю достаточно и межевания не требуется. Так ли это?

— Как юрист-практик и экономист однозначно рекомендую установить точные границы земельного участка на местности. Это позволит избежать многолетних судебных тяжб с соседями, а также споров с налоговыми органами в будущем. Кроме того, межевание необходимо при выкупе земельного участка у муниципалитета.

— Насколько сегодня это дорогостоящее удовольствие — оформление права собственности на землю?

— Земельный участок может предоставляться как за

**В Волгограде порядок оформления прав собственности на землю противоречил федеральному законодательству.**

земельных участков в собственности?

— Дело в том, что порядок приобретения земельных участков зависит от целого ряда серьёзных факторов. В частности, от категории земель, скажем, земли ли это сельскохозяйственного или зем-

плату, так и бесплатно. В любом случае к цене земли необходимо прибавить стоимость кадастровых работ, госпошину и рабочее время, которое вы потратите на хождение по инстанциям. Госпошлина за кадастровый учёт пока не взимается, за реги-

страцию прав пошлина составляет 100 рублей, а за регистрацию договора купли-продажи — 500 рублей. Итого набегает вполне ощутимая для большинства наших граждан сумма — порядка 6–15 тыс. руб. в зависимости от особенностей земельного участка.

— Если коснуться ситуации в Волгограде, какие проблемы оформления права собственности на землю особенно остро стоят здесь, в областном центре?

— Собственники жилого дома на землях муниципалитета имеют преимущественное право приобретения земли. Они вправе обратиться с заявлением в местную администрацию. И тут возникает множество проблем, которые приходится решать индивидуально. Например, граждане должны приложить к заявлению документы, перечень которых утверждён приказом Минэкономразвития РФ ещё в 2007 году. В частности, это копия паспорта, выписки из единого государственного реестра о праве на землю и дом (или копия иного документа на дом, скажем, договора купли-продажи), а также кадастровый паспорт на землю. Однако местные власти нашего города руководствуются в данной процедуре решением Волгоградской гордумы от 2006 года, которое частично противоречит федеральным требованиям. Прокуратура нашей области обращалась в этой связи в арбитражный суд за защитой прав волгоградцев по вопросу истребования дополнительных документов. Суд удовлетворил требование прокуратуры и признал решение гордумы частично недействующим. Решение суда вступило в силу 30 июля сего года. Однако воз и ныне там. Требование местных властей к гражданам о предоставлении техпаспорта, каталога координат на дискете, копий межевых дел и других документов осталось.

— Какими путями можно сгладить или совсем убрать такие сложности?

— К счастью, существуют способы оформления участка земли в собственность, при которых данные проблемы становятся не столь тягостными. Доверив дело истинным профессионалам, избежите риска юридических ошибок, а следовательно, и многих будущих проблем.

Максим ЗАДОРЖНЫЙ

## ООО «ВЕКТОР» выполняет

- **ПОЛНЫЙ КОМПЛЕКС КАДАСТРОВЫХ РАБОТ (межевание земельных участков)**
- **ШИРОКИЙ СПЕКТР ТОПОГРАФО-ГЕОДЕЗИЧЕСКИХ УСЛУГ**
- **ЮРИДИЧЕСКИЕ УСЛУГИ по оформлению документов на землю для юридических лиц и граждан в Волгограде и Волгоградской области**

ООО «Вектор» является участником «Российской ассоциации частных землемеров», обладает лицензией на осуществление геодезической деятельности: лицензия Федерального агентства геодезии и картографии России ГК № 006160, регистрационный номер НВГ 02030-Г от 1 октября 2008 г.

### ТЕХНИЧЕСКОЕ ОСНАЩЕНИЕ ООО «ВЕКТОР»

для качественного и быстрого проведения топографо-геодезических работ используется современное оборудование: JPS (одночастотная спутниковая система), электронные тахеометры 3Та5PM, теодолиты 3Т5КП.



Адреса офисов ООО «Вектор» в Волгограде:

**В Ворошиловском районе** — 400074, Волгоград, ул. Баррикадная, 19а, тел.: (8442) 97-83-83, факс 97-57-00, юридическая служба 97-58-88.  
**В Кировском районе** — 400059, Волгоград, ул. Губкина, 13а, офис 7, тел. 45-53-73.

E-mail: vector34@inbox.ru  
www.volga-vector.ru

**Доверьте решение земельных проблем профессионалам!**