

Кто отыщет десять соток...

➤ Специалисты Росреестра ответили на вопросы магнитогорцев о «дачной амнистии»

ДВА ЧАСА ДЛИЛАСЬ прямая телефонная линия по теме регистрации права собственности на земельные участки, организованная Магнитогорским отделом управления Росреестра по Челябинской области.

«ММ» публикует наиболее типичные вопросы горожан.

— Семнадцать лет назад умер мой муж, владевший садовым участком. Тогда еще приватизация не было. Я долго не пользовалась этой землей, но регулярно платила за участок. Теперь решила оформить на себя право собственности на землю. Какие документы нужны?

— Сделать это несложно, поскольку действует упрощенный порядок регистрации прав на садовые земельные участки, то есть «дачная амнистия». Суть ее в легализации прав граждан на фактически занимаемую землю и на расположенные на ней объекты недвижимости, которые из-за отсутствия необходимых документов не прошли государственную регистрацию. Чтобы зарегистрировать право собственности на земельный участок, требуется только два документа: о предоставлении земельного участка – и не важно, кем и когда он был выдан, и кадастровый план участка. На их основании и будет произведена регистрация вашего права собственности. Упрощенный порядок регистрации распространяется на земельные участки, полученные до 30 октября 2001 года – именно тогда начал действовать Земельный кодекс РФ.

Для оформления земли вам нужно переоформить на свое имя членскую книжку мужа или другие имеющиеся документы на садовый участок, затем провести его межевание и с этими документами обратиться в многофункциональный центр по

предоставлению государственных и муниципальных услуг города Магнитогорска.

— Могу ли я оформить в собственность землю под своим гаражом?

— Земля эта, наверное, закреплена за гаражным кооперативом? Тогда для ее выделения необходимо сначала оформить право собственности на землю самому гаражному кооперативу, а затем уже выделить ваш участок. В этом случае у него должен быть составлен кадастровый план. Процедура эта довольно сложная. В Магнитогорске пока землю под гаражом никто не зарегистрировал. Но право такое у вас есть.

— Есть ли возможность узаконить «лишние» метры, которые фактически, а не по документам, занимает мой земельный участок?

— Если площадь вашего участка больше той, что указана в документе, ничего страшного. При оформлении в собственность регистрируется действительная площадь участка, при этом его границы должны быть согласованы с соседями. Надо учитывать, что превышение фактически используемой площади допускается в пределах установленного минимального размера земельного участка.

— Хочу оформить в собственность земельный участок в двадцать соток, но в администрации мне разрешили взять только десять. Землеустроитель отмерил всю землю, а приватизировать разрешили только десять соток. Почему?

— Процедура предоставления земельных участков под существующим домом следующая: на место выезжает геодезист и замеряет фактическую площадь земли, которую вы занимаете. Как правило, она ограничена забором. После этого тысяча квадратных метров в соответствии со 181-м решением Магнитогорского городского

Собрания депутатов предоставляется в собственность бесплатно. Все остальное оформляется отдельным участком, который вы также ставите на кадастровый учет, а потом либо выкупаете за небольшую плату, либо берете в аренду.

— А по какой схеме можно зарегистрировать право на объекты недвижимости, расположенные на земельном участке?

— Если документы на землю в порядке, то приватизировать строения большого труда не составит. Для регистрации прав собственности на дачные и садовые дома теперь не требуется проведения технической инвентаризации. Разработана специальная декларация об объекте недвижимости с указанием местоположения объекта, его названия и назначения, кадастрового номера, площади, этажности и других данных. Оформить право собственности можно также на гараж или «хозяйственное сооружение вспомогательного использования» – в декларации предусмотрена и такая графа. Заполнить декларацию могут сами владельцы. Именно она станет главным документом при регистрации.

— Что будет, если я не хочу регистрировать право собственности на землю? У меня ее отберут?

— Никаких санкций за нежелание человека соответствующим образом оформить право на собственность не предусмотрено. Однако в таком случае вы не сможете ее продать, подарить, сдать в аренду или в залог под кредит.

— Входит ли поселок Благодатный в территорию Магнитогорска?

— Присоединение Благодатного к территории Магнитогорска – в долгосрочной перспективе. Рассмотрением таких вопросов в правительстве области занимается комиссия по государственной

кадастровой оценке земель. Пока этот поселок не является городским – он расположен в Агаповском районе, категория земель – «Земли сельскохозяйственного назначения – для проектирования и дачного строительства». Напоминаем, что согласно Градостроительному кодексу, для ведения дачного хозяйства можно строить малоэтажные дома, не получая разрешения на строительство. Для регистрации дома на участке для ведения дачного хозяйства достаточно подать декларацию. Получить разрешение на строительство малоэтажных домов на земельных участках для ведения дачного хозяйства в соответствии с п. 1 ч. 17 ст. 51 Градостроительного кодекса РФ не требуется. Документом, подтверждающим факт создания недвижимого имущества на предназначенном для ведения дачного хозяйства земельном участке и содержащим описание такого объекта недвижимого имущества, является декларация – п. 3 ст. 25.3 федерального закона № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

— Можно ли прописаться в дачном доме?

— Как правило, строения располагаются на садовых, дачных участках или участках для огородничества. Огородные участки – те, где гражданин вправе выращивать овощи-фрукты, но возводить на них можно только некапитальное жилое строение. Само понятие «некапитальное жилое строение» подразумевает, что жить в нем постоянно, например зимой, невозможно. То есть получить регистрацию в доме, расположенном на огородном земельном участке, невозможно. Садовый земельный участок – участок, предоставленный гражданину для выращивания сельскохозяйственных культур и отдыха. Владелец

такого участка имеет право возвести жилое строение, но не жилое помещение. По закону зарегистрироваться можно только в жилом помещении.

Дачный земельный участок – участок, предоставленный гражданину в целях отдыха, с правом возведения жилого строения без права регистрации проживания в нем или жилого дома с правом регистрации проживания в нем, а также с правом выращивания плодовых, ягодных, сельскохозяйственных культур. То есть «прописку» и раньше разрешали на дачном земельном участке, но только в том случае, если на нем построен жилой дом.

После постановления Конституционного суда у дачников появилась возможность «прописаться» на своих сотках, но воспользоваться таким правом – большая проблема. Во-первых, надо дождаться, когда будут внесены изменения в законодательство, поскольку постановления Конституционного суда не имеют прямого действия. Предстоит еще внесение поправок в законы, а это процесс долгий. Во-вторых, построенный на участке дом должен находиться в границах населенного пункта, в зоне транспортной доступности, подключен к инженерным сетям. Таким образом, чтобы прописаться на даче, нужно следующее: 1) жилое строение должно быть пригодным для постоянного проживания; 2) земельный участок должен быть предоставлен для садоводства; 3) участок должен располагаться на землях, относящихся по своей категории к землям населенных пунктов. Самое серьезное ограничение – третье.

Большинство наших дач находятся на землях сельскохозяйственного назначения, и упомянутое выше решение Конституционного суда их не касается ☺

ОЛЬГА МАРКОВА

Квартирный калькулятор

➤ Почему стоимость жилья требует «поправочного коэффициента»?

ПОЛУЧИТЬ достоверный ответ на вопрос «Сколько стоит моя квартира?», как ни странно, довольно сложно. И вот почему.

При необходимости продать или обменять квартиру в ход идут все возможные методы – тщательные поиски в газете «Из рук в руки», опрос соседей и знакомых, переговоры с риелторами. На самом деле все перечисленные способы мало чем отличаются друг от друга с точки зрения достоверности результата. Вернее, его недостоверности.

Об этом и других тонкостях рынка недвижимости рассказывает директор агентства недвижимости «РИО-Люкс» Василий Олейников.

Цена предложения

Стоимость квартиры, которую риелторы выводят на основании своего «исследования» рынка недвижимости, так же мало связана с реальностью, как и застольные рассуждения со знакомыми. Потому что риелторы черпают информацию из тех же самых баз данных или изданий с объявлениями о продаже жилья. Подход в том, что в газете мы видим лишь желаемую цену продавца. Реально квартира может «уйти» совсем по другой стоимости. Кроме того, заявленная продавцом цена часто базируется не на объективных рыночных факторах, а его личных, бытовых нуждах. Например, человеку нужно продать трехкомнатную квартиру, поделить ее по-



делиться с другой стоимостью. Кроме того, заявленная продавцом цена часто базируется не на объективных рыночных факторах, а его личных, бытовых нуждах. Например, человеку нужно продать трехкомнатную квартиру, поделить ее по-

Незнание клиента обращается в звонкую монету в кармане риелтора

вает, что ценообразование вообще формируется на базе незатейливого: «Степан Савельевич с третьего этажа продал свою облезлую квартиру за столько-то. А так моя-то лучше!» При этом неизвестно, сказал сосед правду об успехах в продаже или слегка прихвастнул.

В общем, цену предложения можно использовать для очень приблизительной ориентировочной оценки стоимости квартиры.

Молчание финансов

Итак, для определения цены квартиры нужно иметь статистику реальных сделок. Она есть в органах, которые занимаются государственной регистрацией прав на недвижимость. Но, во-первых, с юридической точки зрения стороны сделки волены указать в договоре любую цифру. И не секрет, что многие продавцы, владеющие квартирой менее трех лет, дабы не платить подоходный налог, занижают в договоре сумму продажи. Во-вторых, этот источник финансовых сведений трудно достаем ввиду конфиденциальности информации. Так что, если ваша фамилия не Степанин,

удовлетворить любопытство о реальной цене чьей-либо сделки законным путем невозможно.

Нужной информацией располагают аналитические службы крупных операторов рынка, проводящих значительное число сделок. Эти данные более реальны, на них в своей работе опираются сами риелторы. Любый квалифицированный риелтор должен знать основные текущие тренды рынка и ориентировать своего клиента-продавца на ту или иную «поправку» к цене предложения.

Насколько существенной может быть эта «поправка»? Если рынок «идет вверх», сделки проходят по ценам, превышающим изначально опубликованные. Эта тенденция ярко проявлялась в докризисные годы, когда объявляемые аналитиками цены ежедневно «отставали» от реальных, более высоких. В случае, когда рынок «падает», аналитика также не может похвастать достоверностью. Но здесь ситуация обратная: реальные цены сделок ниже заявленных. И, наконец, ситуация, когда рынок «стоит» – то есть число сделок очень мало. В этом случае данные о ценах вообще ничего не отражают, кроме абстрактных размышлений на тему «Как могло бы быть». Поэтому здесь важно, умеет ли риелтор определить тот самый «поправочный коэффициент» к на-

чальной стоимости квартиры. При этом окончательную и точную цену сделки может назвать только рынок – это будет сумма, о которой договорятся продавец и покупатель.

Скрытая комиссия

Однако есть ситуации, когда продавцу и покупателю только кажется, что они знают цену сделки. Речь – о практике сокрытия реальной суммы договора купли-продажи. От кого риелторы скрывают цену? От своих клиентов. Зачем? Чтобы обратить их внимание в звонкую монету в собственном кармане. Иначе говоря, добавить к согласованному с клиентами вознаграждению так называемую «черную комиссию».

Это возможно при участии в сделке двух нечестных на руку риелторов, один из которых «представляет интересы» продавца, другой – покупателя. В результате сокрытия истинной информации реальная цена сделки неизвестна ни одному из ее участников. Покупатель знает, сколько он должен заплатить, а продавец – сколько получить. Соответствуют ли эти цифры реальной цене сделки? Увы, далеко не всегда. Жулики, называющие себя риелторами, такому положению дел, разумеется, только рады. Но эта сомнительная «технология» – тема для отдельного разговора ☺

ОЛЬГА МАРКОВА

➤ КОНСУЛЬТАЦИЯ

Куда обратиться?

КОНСУЛЬТАЦИЮ по вопросу оформления права собственности на землю горожане могут получить в многофункциональных центрах по предоставлению государственных и муниципальных услуг Магнитогорска. Сюда же следует обращаться за самой процедурой регистрации права собственности.

Принем ведут специалисты городской администрации, которые принимают и выдают документы на землю шесть дней в неделю, включая субботу. Напоминаем адреса и телефоны таких центров:

пр. К. Маркса, д. 79 (ост. «Куранты»), график работы: 9.00–17.00 (понедельник, среда, пятница), 9.00–19.00 (вторник, четверг), 9.00–15.00 (суббота), без перерыва, тел. 28-82-69, 37-08-42;

пр. Сиреневый, д. 16/1 (ост. «Сиреневый»), график работы: 9.00–17.00 (понедельник – пятница), без перерыва, тел. 42-99-31 (диспетчер);

ул. Суворова, д. 123 (ост. «Консерватория»), график работы: 9.00–17.00 (понедельник – пятница), без перерыва, тел. 31-38-56, 31-38-69 (диспетчер);

ул. Маяковского, д. 19/3 (ост. «Гортеатр»), график работы: 9.00–17.00 (понедельник – пятница), без перерыва, тел. 49-05-49 (диспетчер).

Водные штрафы

ЗАКОНОПРОЕКТ «О водоснабжении и канализации» готовят к внесению в Госдуму.

В Министерстве регионального развития Российской Федерации состоялось расширенное заседание комиссии по вопросам водоснабжения и водоотведения, на которое были приглашены представители ресурсоснабжающих организаций. На ней обсудили проект федерального закона «О водоснабжении и канализации» в Государственную Думу РФ.

Водоснабжение и канализование – один из проблемных секторов коммунального комплекса из-за общей технической отсталости и отсутствия резервов для реконструкции и обновления. В то же время инфраструктура водоснабжения-водоотведения устаревает морально и физически, качество природной воды, используемой для водоподготовки, и качество стоков, принимаемых на очистку, с годами все более ухудшаются. Правовое регулирование в сфере водоснабжения и канализования в настоящее время тоже неудовлетворительно. Между тем, в других инфраструктурных секторах – электро- и теплоэнергетике, газоснабжении, на железнодорожном транспорте – действуют отраслевые законы и системы нормативных правовых актов. Поэтому Министерство регионального развития РФ совместно с НП «Национальный союз водоканалов» разработан проект отраслевого закона «О водоснабжении и канализации». Закон предусматривает основные принципы деятельности сектора водоснабжения и канализования. Первое: загрязнитель – платит. Промышленные предприятия, являющиеся загрязнителями водных объектов, должны платить за некачественные стоки в систему хозяйственно-бытовой канализации. Второе: для предприятий водопроводно-канализационного хозяйства должно быть предусмотрено введение моратория на привлечение к ответственности за превышение нормативов по качеству воды и стоков. Третье: требования к качеству питьевого водоснабжения и сточных вод должны быть приведены в соответствие с мировыми уровнями.

Ищут изобретателей

РЕГИОНАЛЬНОЕ министерство экономического развития объявило конкурс «Изобретатель Южного Урала». В министерстве подчеркивают: к заявкам и пакету документов должны прилагаться эскизы, схемы, фотографии и чертежи, опытные образцы или модели.

Конкурс проводится по следующим номинациям: энерго- и ресурсосберегающие технологии, нанотехнологии и новые материалы, информационные и телекоммуникационные технологии, оборудование и технологии для утилизации и переработки отходов, медицина и здравоохранение, товары народного потребления.

В течение 20 календарных дней со дня опубликования информации об объявлении конкурса в министерстве экономического развития области ждут заявки и конкурсные материалы. Спустя еще 20 дней после окончания приема заявок на официальном сайте минэкономразвития будут опубликованы результаты. Более подробно информацию можно узнать на сайте министерства экономического развития Челябинской области.

➤ Тот клиент меньше платит, который больше жалуется. **Артур БЛОХ**