

СТЕНОГРАММА ВИДЕОКОНФЕРЕНЦИИ.

БЕРЛИНА Л.М.

Уважаемые коллеги!

В условиях реализации официально утвержденной стратегии выхода в 2015 году к бездефицитному бюджету всех уровней публичных образований мы с Вами уже сегодня обязаны выстроить систему работы, гарантированно обеспечивающую исполнение этой задачи.

С одной стороны, это создание рабочих мест, развитие, поддержка предпринимательства. С другой стороны, это наведение порядка с налогооблагаемой базой. Имущество, земля должны работать как устойчивые, стабильные, доходные источники местных бюджетов.

Сегодня поговорим о некоторых вопросах оформления права собственности на землю, о трудностях, с которыми Вы сталкиваетесь при регистрации земельных участков.

В работе видеоконференции принимают участие работники управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Иркутской области. Они расскажут о подходах как регистрировать право собственности, а значит, и включать в число налогоплательщиков земельного налога в Ваши бюджеты, на земельные участки, где расположены двухквартирные, многоквартирные дома, коснутся вопросов дачной амнистии, оформления границ территорий муниципальных образований и других.

Эти вопросы, уважаемые коллеги, вы поставили нам в ходе выездных семинаров.

Я с удовольствием предоставляю слово начальнику отдела кадастрового учета Владимиру Алексеевичу Коротких.

КОРОТКИХ В.А.

Добрый день, уважаемые участники видеоконференции. Я хотел остановиться на некоторых вопросах, связанных непосредственно с формированием налоговой базы, с налогами, которые поступают от земли как объектов недвижимости. И ответить на те вопросы, которые непосредственно интересуют вас, которые поступили предварительно на рассмотрение. На сегодня налоговые органы осуществляют взимание налогов за землю в основном на базе информации, поступающей с Росреестра, т.е. по земельным участкам, одна из составляющих, которая передается в налоговую. Зачастую налоговая база, т.е. информация, которая есть в базе данных ГКН, государственного кадастра недвижимости не соответствует по своим характеристикам законодательным нормам, законодательным требованиям, земельного кодекса, других нормативных документов. Почему это происходит? В первую очередь - формирование информации осуществляется органами местного самоуправления, затем информация поступает в базу данных ГКН в порядке внесения сведений и то, что сформировано, какая информация сформированная непосредственно органами местного

самоуправления, в результате эта информация ложится в основу налогообложения и на этой основе формируется кадастровая стоимость земельных участков, т.е. кадастровые оценочные работы зависят от той информации, которая изначально сформирована органами местного самоуправления.

На сегодня есть 4 блока сведений, которые так или иначе можно только уточнить, исправить, дополнить путем принятия соответствующий нормативных документов органами местного самоуправления.

Я их перечислю. Отсутствие в базе данных государственного кадастра недвижимости сведений о категории земель, земельных участков, как в населенных пунктах, так и в незаселенной территории. Каким образом это отсутствие возникает? Любой заявитель может внести сегодня информацию путем предоставления тех документов, которые у них были сформированы за весь период существования государства, т.е. начиная с 1917 года могут, предоставить документы и мы обязаны внести эту информацию. Достаточно много сведений поступает из документов, разрешавших застройку в населенных пунктах, в сельских населенных пунктах из документов, которые вели сельские администрации, и эти документы не имеют наименование категории. Орган кадастрового учета сам дополнительно что-то вносить не может, в итоге появляются такие участки без категории. На сегодня это увеличивает поток таких заявлений. Поэтому мы вынуждены будем обращаться в органы местного самоуправления для уточнения категорий земель. Прошу включиться в эту работу.

Второе направление - отсутствие в базе данных ГКН сведений о разрешенном виде использования. Ранее земельный кадастр предусматривал внесение информации о фактическом использовании земель, что было сделано в свое время, но теперь, когда закон о государственном кадастре недвижимости уже работает 2,5 года и он уже не предусматривает наличие этой информации. Однако все ранее накопленные сведения о земельных участках автоматически были перенесены из базы данных земельного кадастра. Тоже самое, разрешенный фактический вид формировался на основании списков, которые делали органы местного самоуправления, которые мы брали в налоговых инспекциях на местах. В результате в базе данных есть довольно большой слой вот таких нуждающихся в уточнении земельных участков. Сейчас разрешенный вид землепользования возникает на основании нормативных документов органов местного самоуправления, а фактический вид на сегодня мы вынуждены исключать. Противоречия категорий земель, к примеру. На землях категории сельхоз назначения предоставляли земельные участки для целей индивидуального жилищного строительства. Такое постановление законодательством не предусмотрено. В результате возникает противоречие. Отсутствие вот такой информации или противоречивость информации не позволяет в соответствии в теми методиками, которые утверждены в установленном порядке, определить кадастровую стоимость земельного участка, потому что там достаточно жестко используется только существующая нормативная база, т.е. любое противоречие земельного законодательству отражается на кадастровой

стоимости, в итоге возникают проблемы как брать налоги с этих участков и проблема для самих землепользователей. Ну и еще одно направление, которые тоже, так или иначе влияет на формирование налогов, т.е. на нашу базу данных государственного кадастра - это разная, разрозненное ведение муниципальных адресных реестров и так называемого российского справочника адресов, кладер. Вот эта разница не позволяет конкретно определить или сопоставить один и тот же объект и зачастую возникают проблемы или дважды предъявляется гражданину налоговые повестки или вообще нельзя определиться с налогообложением по этим земельным участкам. Поэтому я обращаюсь к органам местного самоуправления - уже сегодня, когда формируете земельные участки, значит внимательно относиться к формированию всей этой информации. В ближайшее время мы будем обращаться к некоторым муниципалитетам и уже обращаемся, для уточнения тех или иных сведений по земельным участкам. Не все из Вас в должной мере реагируют, обращаюсь просто с тем, чтобы, действительно, реагировали на это, помня, что это все ваши будущие налоги, т.е. ваша бюджетная основа. И по тем вопросам, которые сегодня поступают непосредственно от муниципальных структур. Их можно разбить на несколько направлений и одно из направлений - это каким образом снимать земельные участки, стоящие на учете, зачастую поставленные на учет в установленном порядке, но по тем или иным причинам возникает необходимость эти участки снять. Законодатель определился конкретно - просто так объект недвижимости земельный участок не исчезает. Если здание, строение, сооружение, любой дом, вы видите, исчез в результате чего-то, то земельный участок исчезает в результате конкретных действий. Земельный кодекс определил, да, я сразу назову статью закона ГКН 221, который установил эти требования. Это часть 2 статьи 25 закона о государственном кадастре недвижимости. Земельные участки исчезают только в результате преобразований. Преобразований в соответствии с земельным кодексом, глава 1-я определяет... глава посвящена только вопросам преобразования земельных участков. Она конкретно определяет виды преобразований, порядок действий по преобразованию и сюда может входить раздел земельных участков после раздела изначально делимый участок исчезает, перераспределение земельных участков, т.е. между несколькими смежными земельными участками, объединение земельных участков, выдел земельных участков из предусмотренных законом земельных участком, т.е. нету возможности просто по желанию любые преобразования вот основание для того, чтобы исчез земельный участок с учета. Возникает здесь достаточно большой блок вопросов относительно того, что было до 1 марта 2008 года, когда введен закон о ГКН и после 1 марта 2008 года. Законодатель определился, что все те участки, вновь сформированные и поставленные на учет, и не имеющие каких-либо прав, они являются временно учтенными, т.е. статус временных, и могут существовать в течение 2-х лет. По истечении 2-х лет, если права не зарегистрированы и информация не поступила из ЕГРП, в этом случае по закону орган кадастрового учета обязан снять земельный уча-

сток, уведомив об этом изначально заявителя. Как правило, заявителями от органов местного самоуправления выступают заинтересованные лица по доверенности, по другим документам, такое уведомление направляется в их адрес. Орган местного самоуправления порой и не знает, что этот земельный участок снят с учета только по причине того, что миновал срок - 2 года. Вместе с тем собственник, а в лице собственника в отношении государственной собственности сегодня выступает орган местного самоуправления, вправе самостоятельно снимать, т.е. написать заявление и снять вот такие земельные участки с учета. Т.е. исчезнуть вот такой объект недвижимости может как временные учтенный - это законодательно сегодня предусмотрено, поэтому достаточно определенно все в законе и в случае, когда возникает конкретные вопросы в отношении контранных участков, пожалуйста, можно рассматривать конкретные случае. Есть наши структуры на местах, которые в каждом муниципалитете обслуживают территории, есть возможность и консультироваться с центральным аппаратом.

О вопросе упрощенного порядка оформления документов: не путать упрощенный порядок в отношении формирования земельного участка - это одно направление и упрощенный порядок в отношении регистрации прав - это другое направление, и здесь зачастую путают вот эти два понятия. Упрощенный порядок регистрация, который предусматривает закон 93-ФЗ, так называемый закон о дачной амнистии и закон ОГКН, который предусматривает, что формирование земельного участка заканчивается после присвоения кадастрового номера этому объекту, т.е. земельному участку, как объекту недвижимости. Формирование заканчивается путем принятия решений о согласовании и утверждении схемы границ на этот земельный участок, если это первично делается по государственным землям, этим занимаются органы местного самоуправления. Порядок формирования достаточно подробно расписан с 2001 года, наработана большая практика этого формирования. Для цели постановки на кадастровый учет земельного участка обязательно делается межевой план. Форма межевого плана, требования межевого плана утверждены актами Минэкономразвития, декабрь 2008 года, приказ № 412 и на сегодня есть достаточно большая практика по формированию этого документа - межевого плана. Так вот в вопросах требования, на какой основе, как может быть сделан межевой план, на сегодня предусмотрено несколько направлений. Традиционно применяется геодезический метод формирования координат, т.е. изменение на местности, как положено и предоставление информации в координаты и границах.

Вместе с тем закон о ГКН предусматривает формирование и На основе других материалов. Какие это материалы? Это может быть, если специальной терминологией пользоваться, дистанционный метод определения через космические спутники, так называемые GPS, координирование, на сегодня достаточно тоже уже распространяется это уже, один из методов, и на местности выражается только в том, что ставиться соответствующий

прибор на поворотную точку земельного участка. Второй метод формирования - это использования масштабированных аэрофотоснимков для определения координат, т.е. можно с помощью фотограмметрического метода, использования аэроснимков.

И еще один метод - это использование картографических материалов, любых картографических материалов, позволяющих с достаточной точностью определять координаты границ. На сегодня в большей мере используется вот такие картографические материалы для больших незаселенных территорий - это лесхозы, т.е. лесничества на сегодня, т.е. большие площади. И в условиях незаселенной территории требования определения координат - 5 м, с точностью до 5 м. масштаб 25 000 позволяет определять с точностью до 2,5 м. Т.е. точность определения лежит в основе тех методов, которые могут быть использованы для составления межевого плана. Но без межевого плана на кадастровый учет земельный участок на сегодня не ставится, это законодательное требование. Точность определения на сегодня устанавливается Минэкономразвития, требования по точности, пока не установлены и используется точность определения в соответствии с инструкцией по межеванию 1996 года, т.е. все эти точности там все расписаны.

Людмила Михайловна, я боюсь за время.

БЕРЛИНА Л.М.

Пожалуйста, продолжайте.

КОРОТКИХ В.А.

Следующие вопросы. Формирование земельных участков в условиях, когда появляются разные уровни разграниченной государственной собственности - муниципальная собственность, областная собственность, федеральная собственность. Надо конкретно помнить, что в отношении этого формирования также используются все те же документы, которые сегодня есть на основе земельного законодательства, т.е. земельный кодекс определяет в статьях, начиная с 31, 31, 36, т.е. по 36, порядок формирования. Это все касается и всех уровней разграничения. И здесь независимо от того, чей это уровень собственности, предварительное решение о согласовании места размещения земельного участка, утверждение схемы границ этого земельного участка, осуществляют органы местного самоуправления. Единственное, по обращению того собственника, который сегодня заинтересован преобразовывать эти земельные участки. Обращение может быть и по доверенности, что зачастую и происходит, поэтому некоторая особенность здесь есть только лишь для лесных участков, а лесные участки, они приравнены к земельным участкам. Закон о ГКН уравнивал эти понятия. По лесным участкам в пределах земель лесничества занимаются сегодня органы лесного хозяйства. Все эти будем говорить моменты разграничены между собственниками, т.е. по федеральной собственности, т.е. это федеральная собственность и лесные участки и здесь поручено заниматься

им. У них тоже этот порядок весь расписан и когда зачастую возникает вопрос, что согласование должно быть, да, есть рекомендации, согласовывайте с органами местного самоуправления. Вместе с тем уровень органов местного самоуправления, вот 2 - первичный, первый, так называемый уровень и уровень района, города. В этом случае закон не расписывает, на каком уровне должно быть согласование. Учитывая, что район сегодня или город, уровень этот муниципалитет распоряжается землей, по сути согласование должно быть вот на 2-м уровне. Вместе с тем целесообразность того, чтобы согласовалось с первичным уровнем, она прямая и естественная, потому что интерес того населения, которое там есть, он первичный в этом случае. Я думаю, что вполне в ваших силах привлекать к процедуре согласований, для участия в работе комиссий, которые занимаются предварительным согласованием мест разрешения вот этих земельных участков, и поселения, хотя законодательно это и не урегулировано, но, насколько я понимаю, это в ваших силах.

БЕРЛИНА Л.М.

Владимир Алексеевич, вот теперь, я уже Вас прошу завершить. Останется время, я Вам его еще предоставлю. Алексей Иванович Антонов - начальник отдела землеустройства и мониторинга земель, пожалуйста, ваш. По проблемам, которые возникают у людей при оформлении права собственности. Пожалуйста.

АНТОНОВ А.И.

Добрый день уважаемые участники видеоконференции. В рамках данного обсуждения хотелось бы осветить два небольших, но считаю немаловажных моментов для органов местного самоуправления, которые напрямую влияют на налогооблагаемую базу. Первый вопрос - это вопрос о границах муниципальных образований. Второй - о не востребованных земельных долях. Хотел бы напомнить, что каждое муниципальное образование Российской Федерации представляет собой территорию, имеющую определенные границы и свой правовой статус, границы необходимые муниципальному образованию также как и любому государству поскольку специфика осуществления местного самоуправления на той или иной территории может иметь место лишь в том случае, если закреплены и установлены границы муниципального образования. При этом границы муниципальных образований устанавливаются, уточняются и изменяются законами области. Так вот при определении территории границ муниципального образования, желательно сохранять целостность земельных участков, чтобы они попадали в одно муниципальное образование. Участки границ муниципальных образований не должны разрезать земельные участки, которые уже поставлены на государственный кадастровый учет. Также установление, изменение границ муниципальных образований должны производиться с учетом исторических и других местных традиций. Я к чему это говорю, на сегодняшний день разрабатываются проекты Иркутской облас-

ти о статусе и границах муниципальных образований Иркутской области с картографическим описанием границ муниципальных образований, и для цели принятия вот таких законов сегодня проводятся согласования описания прохождения границ муниципальных образований. Так вот на стадии согласования этих описаний специалистами управления Росреестра, выявляются значительные замечания по данному описанию. Основные замечания, как я уже сказал, к границам муниципальных образований, режут границы земельных участков, стоящих на кадастровой учете. Кроме того, режут границы земельного участка одного землепользователя, т.е. границы участка одного землепользователя попадают часть в одно муниципальное образование, часть в другое, что в дальнейшем это означает, в дальнейшем это означает судебные споры. Почему? Потому что, если брать городское муниципальное образование и муниципальное образование районного уровня, естественно, налоги зачисляются в совершенно разные муниципальные бюджеты и здесь уже возникают спорные моменты какому муниципальному образованию и какие налоги кому платить. Поэтому, чтобы не допускать вот таких проблем и судебных разбирательств, попросил бы внимательно администрациям относиться к согласованию вот этих описаний. Также на территориях, как Владимир Алексеевич сказал, есть структурные подразделения, структурные подразделения обеспечены плановым материалом, по которым они могут проверить, тщательно проверить прохождения вот этих описаний, поэтому просьба до согласования администрациями, чтобы границы были согласованы со специалистами структурного подразделения управления Росреестра. И второй немаловажный вопрос - это о невостребованных долях. Уважаемые коллеги, как вы знаете, в период земельной реформы, в процессе реорганизации колхозов и совхозов, на основании указа Президента № 323 от 27 декабря 1991 года «О неотложных мерах по осуществлению земельной реформы» и о постановления Правительства от 29 декабря 1991 года «О реорганизации колхозов и совхозов», все сельхоз угодья были условно переданы в собственность граждан. Так вот сегодня возникла проблема, чтоб как бы земля есть, земли много, которая уже не обрабатывается, порой эта земля зарастает уже сорной, а порой древесно-кустарнической растительностью, имеются желающие обрабатывать эти земельные участки, однако органы местного самоуправления удовлетворить требования или заявления этих граждан. Почему? Потому что земля оказалась в собственности граждан и заинтересованное лицо... возможность только одна или выкупить у кого долю, или остаться неудовлетворенным своей собственной судьбой и не заниматься сельским хозяйством. У органа местного самоуправления была какая-то возможность в предоставлении и распоряжении этими земельными участками, необходимо заняться вопросов по установлению невостребованных земельных долей. Для чего необходимо установить граждан, которые на сегодняшний день не смогли распорядиться своей долей, которая им досталась при приватизации сельскохозяйственных предприятий, определить конкретные земельные участки этих невостребованных земельных долей,

после этого необходимо в печатных органах опубликовать информацию о... пофамильно каждого дольщика, кто не воспользовался своей долей и если после опубликования извещения не будет заявлена... желающих дольщиков использовать свою земельную долю, то орган местного самоуправления может обратиться в суд в целях образования этого земельного участка как регистрацию его муниципальной собственности. Вот у меня эти два вопроса небольших как бы.

БЕРЛИНА Л.М.

Спасибо, Владимир Алексеевич, я предоставляю слово Ларисе Михайловне Варфоломеевой - начальнику отдела регистрации прав на земельные участки, пожалуйста.

ВАРФОЛОМЕЕВА Л.М.

Во-первых, я бы хотела обратить внимание, что в последнее время наметилась тенденция, если проанализировать заявления на государственную регистрацию. Это именно оформление земельных участков под существующими зданиями, строениями, сооружениями, т.е. если раньше как бы эти земли у нас оставались вне оборота на сегодняшний день каждый собственник здания пытается оформить землю под принадлежащим ему объектом недвижимого имущества и соответственно возникают вопросы по регистрации прав на земельный участок под многоквартирным домом. Что касается действующего законодательства, то понятия многоквартирного дома как такого, нет ни в жилищном, ни в градостроительном кодексе и понятие многоквартирного дома содержится только в постановлении Правительства № 47 от 21 января 2006 года - это постановление об утверждении положения о признании помещения жилым помещением и т.д., у него достаточно большое название у этого документа, и вот в соответствии с положением пункта ж 6 данного положения многоквартирный дом признается совокупность двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы, либо на земельный участок прилегающим к жилому дому, либо к помещению общего пользования и многоквартирный дом содержит в себе элементы общего имущества собственников, и вот как бы, исходя из этого определения, и строится практика на сегодняшний день. Состав общего имущества, он определяется в соответствии с постановлением Правительства № 491 от 13 августа 2006 года. И вот здесь как раз при определении состава имущества присутствует и в том числе земельный участок. Более того статья 16 вводного закона к Жилищному кодексу говорит о том, что земельный участок, на котором расположены многоквартирные дома и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимости является общей долевой собственностью. Законодательством также установлено 2 момента. Во-первых, земельный участок под многоквартирным домом становится общим имуществом либо с момента введения в действие жилищного кодекса, это 1 марта 2005 года для тех участков, которые сформированы до вступления в действие жил кодекса, либо с момента формирова-

ния земельного участка, т.е. постановки его на кадастровый учет и соответственно в силу опять это статьи 16, право на земельный участок является раннее возникшим, т.е. право возникает с момента именно формирования земельного участка. Исходя из этого государственная регистрация носит подтверждающий характер и собственники помещений в многоквартирном доме могут зарегистрировать свое право собственности на земельный участок при предоставлении документов, которые установлены приказом Минюста, № 29 от 14 февраля 2007 года, т.е. право собственности регистрируется при предоставлении нескольких основных документов. Во-первых, это заявление соответственно на государственную регистрацию, во-вторых, кадастровый паспорт земельного участка, в-третьих, кадастровый паспорт здания, строения, сооружения, с указанием именно общего имущества много квартирного дома, т.е. всех лестничных клеток, перекрытий и т.д., и соответственно, протокола общего собрания собственников помещения в многоквартирном доме с установлением размера долей на общее имущество и плюс к этому необходимо для государственной регистрации правоустанавливающие документы на помещение, входящее в состав многоквартирного дома. Вот основной перечень документов. Безусловно, на сегодняшний день, достаточно много земельных участков у нас регистрируется именно как общее имущество многоквартирного дома, в том числе и под 2-х квартирными жилыми домами. Но вот по вопросу оформления по такому пути земельных участков под 2-квартирными жилыми домами я бы хотела остановиться отдельно. Дело в том, что по нормам действующего законодательства, это статья 290 Гражданского кодекса и статья 37 Жилищного кодекса собственник квартиры не вправе отчуждать свою долю в праве общей доли на общее имущество отдельно от основного объекта, т.е. отдельно от квартиры, и в соответствии со статьей 37 жилищного кодекса собственник не вправе отчуждать свою долю в праве общей доли на общее имущество многоквартирного дома и осуществлять выдел доли в натуре, т.е. что мы имеем на практике. Если земельный участок под 2-х квартирным домом зарегистрирован именно как общее имущество, то этот земельный участок самостоятельно не участвует в гражданском обороте. Собственник его не может ни разделить, ни продать, ни каким-то другим образом распорядиться, что для граждан в принципе не очень удобно. Согласитесь, потому что каждый, оформляя право на земельный участок, желает получить хотя бы свидетельство право собственности на объект недвижимого имущества. Если же земельный участок регистрируется именно как общее имущество, то у него даже свидетельства не выдается, т.е. в данном случае земельный участок просто приложение к квартире и к данному жилому дому, поэтому на сегодняшний день практика у нас складывается несколько иным образом. Вот пункт... часть 4 статьи 36 жилищного кодекса, там такая норма установлена, что общим имуществом может являться только имущество, не являющееся частями квартир и предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме, т.е. по закону как бы дан и другой порядок оформления прав и на

данный земельный участок. Если это не общее имущество, то если квартиры имеют самостоятельные выходы на земельный участок и ни чем не связаны кроме только скажем так одной общей стены, то в данном случае мы полагаем, что возможно оформлять такие земельные участки по 36 земельного кодекса, т.е. как под существующее здание, строение сооружение. Такая практика, безусловно, есть, это более удобно и для цели оформления и для граждан, поэтому все-таки квартиры под 2-х квартирными домами желательно оформлять именно через орган местного самоуправления по 36 статье. Затем следующий момент, на который я хотела обратить внимание в рамках данной беседы, это опять таки вопросы упрощенного порядка регистрации. Несмотря на то, что закон о дачной амнистии, он действует уже довольно длительное время, на практике возникает много вопросов и вот в частности нельзя на сегодняшний день предоставить земельный участок в упрощенном порядке, можно зарегистрировать в упрощенном порядке только то, что было уже предоставлено до вступления в силу Земельного кодекса, т.е. до 30 октября 2001 года, то, что было предоставлено гражданам для определенного разрешенного использования, т.е. индивидуальное жилищное, индивидуальное гаражного строительство, личное подсобное хозяйство, огородничество, садоводство, дачи, вот как бы закрытый перечень разрешенных к использованию земельного участка и соответственно мы можем зарегистрировать право собственности даже в том случае, если правоустанавливающий документ не свидетельствует о праве собственности, т.е. вообще нет вида права, либо это постоянное бессрочное пользование, пожизненное наследуемое владение. И вот при регистрации прав граждан в упрощенном порядке возникают следующие проблемные вопросы. Это допустим в свидетельствах отсутствие адреса. Регистрирующий орган прилагает все усилия для того, чтобы зарегистрировать как можно больше прав, поэтому сложившаяся практика у нас такова, что в данном случае орган местного самоуправления может присвоить адрес земельному участку и мы уже регистрируем право на тот участок, которые указан в кадастровом паспорте земельного участка. Затем отсутствие разрешенного использования, т.е. документы есть, но подвести их под дачную амнистию мы не можем. Выход такой - орган местного самоуправления может присвоить разрешенное использование. Более того вот к разрешенному использованию скажем так на практике достаточно лояльное отношение в том плане что, по закону у нас предусмотрено дачное хозяйство, если земельный участок для дачного строительства, мы не распространяет нормы о дачной амнистии. Тоже самое жилые дома, скажем под эксплуатацию индивидуального жилого дома, на совете регистраторов мы решили, что будем также применять нормы по дачной амнистии в интересах граждан. Но единственное о чем следует помнить, если разрешенное использование иное, чем указано в Налоговом кодексе и в законе о дачной амнистии, то и госпошлина будет полной, не 200 рублей, а 1 000 рублей, потому что Налоговый кодекс мы с вами расширительно не толкуем. Следующий момент на сегодняшний день как проблемный наметился - это с декабря

месяца у нас статью 25.2 закона о регистрации внесены изменения, в соответствии с которыми исключена норма, что мы можем регистрировать права в том случае, если имеются расхождения по площади земельного участка между правоустанавливающим документом и документом кадастрового учета, поэтому на сегодняшний день площади, безусловно, расходятся по всем документам и решение принято такое, то если площадь расходитя на величину, установленную статьей 27 закона 221-ФЗ, т.е. в пределах минимальных размерах земельного участка, установлен орган местного самоуправления, мы принимаем решение о регистрации, если же больше, то рекомендуем гражданам обратиться в орган местного самоуправления для того, чтобы узаконить тот участок, которым фактически пользуется гражданин. И в последнее время наметилась проблемные вопросы такие это регистрация прав по выпискам из похозяйственных книг, т.е. на практике складывается такая ситуация, что у гражданина есть какое-то старое свидетельство, выданное земельным комитетом, на основании этого свидетельства мы уже регистрируем права и в последствии приносится выписка из похозяйственной книги как бы на другой объект и получается некая задвоенность объектов. Поэтому вот может быть ввести в практику именно в органах местного самоуправления при выдаче выписок запрашивать сведения из ЕГРП не оформлен ли уже этот земельный участок либо... понимаете, либо в старых свидетельствах адресов как таковых нет, либо они не соответствует фактическому местоположению земельного участка и тогда получается, что мы легко можем зарегистрировать двойные объекты у одного гражданина. И, пожалуй, еще вот один вопрос очень коротко - это очень много вопросов в последнее время возникает по прекращению права постоянного бессрочного пользования, в связи с тем, что законодательством у нас установлен срок для переоформления этого права и безусловно самый легитимный метод это переоформления права, но безусловно, самый легитимный метод - это переоформление постоянного бессрочного пользования на собственность, либо на аренду через орган местного самоуправления. Затем вот в соответствии со статьями 45 и 53 Земельного кодекса, право постоянного бессрочного пользования, оно может быть прекращено на основании заявления правообладателя. Порядок прекращения, в таком случае, он упрощен донельзя, т.е. органом местного самоуправления на основании заявления собственника принимается решение о прекращении права постоянного бессрочного пользования, и если право не было зарегистрировано и в ЕГРП, то право пост бессрочного пользования прекращения с момента вынесения такого решения, если право было зарегистрировано, то представитель органа местного самоуправления может обратиться в регистрирующий орган с заявлением о прекращении права постоянного бессрочного пользования. И вот на практике часто возникают такие вопросы, что допустим субъекта уже нет, либо юридическое лицо прекратило свое действие, либо умер гражданин - обладатель права постоянного бессрочного пользования. Каким образом оно в таком случае может быть прекращено. Вот, скорее всего, здесь возможно только судебное ре-

шение, потому что, несмотря на то, что уже нет субъекта права постоянно-го бессрочно пользования и в соответствии с законом о регистрации и с Конституцией, уже вроде как нет субъекта, чьи права с вами мы должны охранять, но, тем не менее, у нас действующее законодательство именно по бессрочке содержит некоторые нормы, когда это право переходит т.е. Земельный кодекс напрямую устанавливает запрет, статья 20 распорядиться правом постоянного бессрочного пользования нельзя. Но в Гражданском кодексе есть норма, что это право переходит в порядке права преемства, т.е. при реорганизации юрлиц и если, скажем, юрлицо прекратило свое действие в связи с реорганизацией, то регистрирующий орган не может знать, что это право действительно никому не перешло. И вот тот же самый упрощенный порядок регистрации, 268-й закон, т.е. оформление прав на земельный участок при документе об отводе земельного участка прежнему собственнику строения, тоже предусматривает как бы наличие право постоянного бессрочного пользования, поэтому мы полагаем в данном случае на лицо применять пункт 3 статьи 45, что принимается решение о прекращении практики на земельные участки, принимается судом.

БЕРЛИНА Л.М.

Спасибо. Юлия Михайловна Константинова, пожалуйста, Ваше дополнение.

КОНСТАНТИНОВА Ю.М.

Добрый день, уважаемые участники. Мы с вами в рамках данной беседы рассмотрим два небольших вопроса, которые будут касаться оформления земельных участков под существующими строениями без дополнительного вынесения распорядительного акта, и о правах садоводческих организаций, объединений на земельные участки.

Что касается первого вопроса. В зависимости от вида разрешенного использования земельного участка и наличия либо отсутствие на нем здания законодательно предусмотрены различные процедуры предоставления таких участков. Если земельный участок предоставлен до введения в действие Земельного кодекса и используется для ведения личного, подсобного, дачного хозяйства, индивидуального гаражного или жилищного строительства и если у гражданина в праве собственности имеется на участке на этом здании, строение или сооружение, то регистрация на этот участок может быть осуществлена без дополнительного распорядительного акта, в так называемом упрощенном порядке. Данный порядок урегулирован статьей 25.2 Закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

Например, гражданину в порядке наследования либо по иным основаниям перешел жилой дом, на данный дом зарегистрированы права, имеется соответствующее свидетельство либо документы, которые подтверждают возникшее право на это здание, земельный участок под данным до-

мом не оформлен. При наличии у правообладателя дома документов, подтверждающих предоставление земельного участка на каком-либо праве любому прежнему собственнику дома возможно в таком случае осуществить регистрацию права собственности без отдельного распорядительного акта. Что для этого необходимо. Для этого необходимо представить кадастр паспорт на этот земельный участок, подтвердить наличие прав на здание и представить один из документов, который устанавливает либо удостоверяет право гражданина любого прежнего собственника здания на земельный участок. Как правило это акты о предоставлении прежнему собственнику земельного участка. Например это постановление либо распоряжение, акты о праве на земельный участок, выписки из похозяйственных книг, и иные документы тоже законом предусмотрены, как правило, предоставляются договоры застройки старые. При наличии подобных документов отдельного распорядительного акта о предоставлении в собственность конкретному лицу собственнику строения не требуются и регистрация проводится на основании имеющихся документов. Необходимо отметить, что такая возможность оформления земельного участка предусмотрена лишь для собственника здания, строения и сооружения, которые расположены на данном земельный участке, соответственно, если на данном земельном участке нет строений, то подобный порядок регистрации не применим. Такая регистрация проводится в общем порядке при наличии установленных законом оснований.

Закон о регистрации устанавливает следующие основания: это акты, которые издаются органами местного самоуправления или органами государственной власти, договоры и другие сделки в отношении недвижимого имущества, свидетельство о праве на наследство и вступившие в законную силу судебные акты. При наличии таких документов, которые соответствуют требованиям законодательства, и кадастрового паспорта осуществление регистрации прав на земельный участок возможно независимо от того, имеется ли на данном земельном участке строение либо нет.

И остановимся более подробно на вопросе предоставления земельного участка садоводческим обществам. По общему правилу после регистрации садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения такому объединению земельный участок предоставляется бесплатно в соответствии с требованием законодательства. Ранее земельные участки подобным обществам предоставлялись на праве постоянного бессрочного пользования либо безвозмездного срочного пользования. Сейчас предоставление садоводству земельных участков на таком праве невозможно, в связи с чем для каждого вида права законодателем конкретизирована процедура его переоформления. Например, объединение, обладающее земельным участком на праве безвозмездного срочного пользования после истечения срока, установленного распорядительным актом, могут оформить земельный участок на праве аренды, заключив соответствующий договор, либо приобрести данный участок в собственность.

Переоформление садоводами права постоянного бессрочного пользования земельными участками осуществляется в форме предоставления в собственность земельных участков садоводам и их объединениям без проведения торгов за плату или в законодательно установленных случаях такое предоставление бесплатно. Данная процедура конкретизирована законом «О садоводческих, огороднических либо других некоммерческих объединениях граждан» в статье 28.

Что касается имущества общего пользования, то земельные участки к нему тоже относятся. Они подлежат передаче в собственность таких объединений бесплатно. Если граждане обладают садовыми, огородными или дачными участками на праве пожизненного наследуемого владения или постоянного бессрочного пользования и у них уже есть соответствующие документы, распорядительные акты, либо правоподтверждающие документы, например как правило это государственный акт на право пользования земельным участком, то они вправе зарегистрировать право на такие участки в соответствии с законом о регистрации на основании уже имеющихся документов, об этом говорит статья 25.2 Закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». В этом случае принятие отдельных решений о предоставлении в собственность таких земельных участков не требуется. Отсутствие зарегистрированного права на земельные участки нескольких членов садоводческого объединения не влияет и не меняет тот вид права на земельный участок, которым обладает само садоводческое объединение. Например, если земельный участок принадлежит объединению на праве аренды, то и в процессе оформления отдельных участков в собственность конкретных членов садоводства оставшийся земельный участок самого объединения продолжает находиться в его пользовании в соответствии с условиями договора.

БЕРЛИНА Л.М.

Спасибо большое. Мы будем завершать работу. Сегодня и здесь у нас в Иркутске, и у Вас в аудитории муниципальных образований собраны люди, работающие и обладающие специфическими знаниями, потому что оформление прав на землю строго формализовано законодательством.

Какие главные выводы мы выносим? Прежде всего, у органов местного самоуправления, наверное, есть необходимость обеспечить системное обучение и взаимодействие с территориальными органами, Управления федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Иркутской области, чтобы мы своевременно реагировали на изменения законодательства и соответственно обеспечивали формирование налогооблагаемой базы. Инвентаризация не востребованных долей сельхозземель, которые получили когда-то в свое время наши граждане, это задача органов местного самоуправления, в том числе для того, чтобы был банк земель, которым можно распорядиться муниципалитету в рамках поддержки малого бизнеса, предпринимательства в целом в целях обеспечения продовольственной безопасности. Нина Александровна, мы тоже должны

из сегодняшней видеоконференции для себя сделать вывод. Когда к нам приходит проект закона об описании границ муниципального образования, мы, уважаемые коллеги, будем обязательно к вам обращаться как к экспертам, потому что создавать неудобство людям и делить единый земельный участок между двумя муниципальными образованиями - это, наверное, не есть забота о наших людях. Мы должны формировать уже на момент принятия закона области разумную позицию. Мы сформируем темы и тексты выступлений, я обращаюсь к докладчикам, в единый документ, и разошлем в муниципалитеты для того, чтобы вы еще раз посмотрели по тем характерным ошибкам, которые делаются на сегодняшний день, свою практику и поговорили с регистрирующими органами у себя.

Мы заканчиваем наш час видеоконференции, но это не означает, что мы заканчиваем работу. В каждом зале по конкретным вопросам, мне кажется, должно продолжиться обсуждение, чтобы получить конкретные ответы, как зарегистрировать тот или иной земельный участок или как выстроить работу совместно с управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра, картографии по Иркутской области.

Что касается похозяйственных книг. Здесь ведь тоже бездумного ведения этой похозяйственной книги не должно быть. И коль скоро право регистрировалось и продолжает регистрироваться на земельный участок, минуя органы местного самоуправления, если у правообладателя есть все документы в регистрационном органе, то в похозяйственной книге не всегда это все учитывается. Здесь тоже большая организаторская управленческая работа органов местного самоуправления.

Я хочу пожелать всем нам успехов, и единственный способ решения проблемы - это взаимодействие. Взаимодействие и с федеральной службой, и взаимодействие с нашими гражданами. Тогда мы получим успех и поставленные задачи будут решены в интересах всех участников этого сложного, непростого процесса. Спасибо большое за внимание, всем удачи.

Пожалуйста, 2 минуты коллегам из Усть-Илимска.

ТАШКИНОВ В.С.

Вопрос к Ларисе Михайловне. Вы сказали про земельные участки под многоквартирными домами. Как мы знаем, большой % предпринимателей ведут свой бизнес именно в жилом секторе. Как правильно им посчитать земельные участки? Они ведут бизнес что на 1 этаже, что и на 14, что и на кровле. Здесь хотелось бы от Вас услышать конкретные рекомендации.

Лариса Михайловна

Ну что значит, посчитать земельные участки? Земельный участок под домом он неделим. Он неделим под многоквартирным домом. Он может быть только в общей долевой собственности оформлен, причем в пропорциональной доле в праве на строение. Если он как такой не оформлен в

собственность на сегодняшний день, есть у нас такие случаи, прецеденты, когда часть земельного участка каким-то образом формируется, предоставляется юрлицу в аренду и так далее, но это, наверное, не есть правильно, законом не предусмотрен такой порядок.

ТАШКИНОВ В.С.

Конкретные рекомендации. Как это посчитать?

Лариса Михайловна

Я не считаю, я регистрирую право.

БЕРЛИНА Л.М.

Владимир Сергеевич, мы продолжим, отключившись от всех, обсуждение. Это тоже для затравки для аудитории. В каждом муниципальном образовании обсудите проблемные вопросы. Не всегда мы найдем и не сегодня, может быть, ответ на поставленный вопрос, но мы его найдем в последующем, а значит, двинемся вперед. Всем всего доброго.

ПРОДОЛЖЕНИЕ РАБОТЫ В ЗАЛЕ ЗАСЕДАНИЙ

Вот теперь, Усть-Ордынский округ, я вам обещала, что мы обязательно проведем такую видеоконференцию. И сегодня у нас специалисты департамента по регистрации все здесь есть. Задайте все интересующие вас вопросы, чтобы действительно земельные участки оформлялись» Конкретную ситуацию называйте, и будете получать конкретные ответы. Пожалуйста, я мотивирую вас, прежде всего, задать эти вопросы, коллеги.

ОСИНСКИЙ РАЙОН, МАКСИМЕНКО В.В.

У меня вопрос к Алексею Ивановичу. Вот Вы затронули тему с землями паевыми не востребованными. Мне хотелось бы эту информацию поподробней, порасширенной сегодня слушать. Как с этими землями работать нам дальше.

БЕРЛИНА Л.М.

Дайте советы просто, вот как начинать. Вот я к вам пришла и что делать?

А.И. АНТОНОВ

Вопрос о не востребованных долях вообще-то он прописан хорошо в статье 13 101-го Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения». Там все четко прописано. Необходимо провести собрание дольщиков реорганизованного в свое время хозяйства, выявить или установить всех дольщиков, которые не распорядились на сегодняшнее время теми долями, которые были предоставлены во время реорганизации. Что это значит. В принципе, это значит собрать список тех лиц, которые,

может быть, умерли, у которых нет наследников, которые куда-то переехали. Вот это и есть как бы, граждане, которые не использовали свои права по использованию этой земельной доли. После этого на собрании на этом же определить массивы или границы земель по количеству не востребовавшихся долей, принять решение собрания и в итоге вот этот список опубликовать в газете, в местной газете, в областной газете. И в случае, если в течение 90 дней, как я уже говорил, со дня опубликования не заявят о своем желании воспользоваться правами участников долевой собственности, вдруг кто-то объявился, скажет: «Вы меня включили в список, а вот я живой, поэтому я буду своей долей воспользоваться, буду работать на ней». А те, которые уже не заявят желания, с этим списком орган местного самоуправления должен обратиться в суд для того, чтобы судом было признана на самом деле, эта доля невостребованная. После этого образовывается сам земельный участок, проводится межевание земельного участка, и земельный участок будет поставлен на кадастровый учет, зарегистрированы права муниципальной собственности. В результате орган местного самоуправления получает право распоряжаться этой землей. Вот Иркутский район, это, наверное, к примеру, Иркутский район в прошлом году по всем хозяйствам реорганизованным провел собрания дольщиков, определил массивы не востребовавшихся долей. Единственно, что я не знаю, в газету они опубликовали этих дольщиков? Еще нет. Единственный район, наверное, который занимается вот такой проблемой.

Л.М. ВОРФОЛОМЕЕВА

Извините, короткое замечание. Вот на сегодняшний день 90 дней уже отменили, получается, что к формированию можно приступить сразу, не выжидая 90 дней.

БОХАНСКИЙ РАЙОН

Можно поделиться небольшим опытом? Мы тоже начали проводить вот эти собрания, небольшая такая практика у нас сложилась. Как мы пошли. Мы пошли по пути в свое время отделом россельхознадзором был создан регламент по введению в оборот земель сельхозназначения, находящихся в общей долевой собственности. Мы воспользовались этими рекомендациями и в общем-то стали участвовать в этих общих собраниях с оказанием методической и практической помощи. Что для этой цели сделано было. Помощь наша именно муниципального образования районного уровня заключалась в том, что мы помогли нашим сельским поселениям организовать эту работу. Провели инвентаризацию всех этих дольщиков, пайщиков земель сельхозназначения по каждому муниципальному образованию, поселению, и выяснилось, что, да, предположим в одном муниципальном образовании было введено, было роздано на 800 с лишним свидетельств, а на сегодня оказалось, что востребованы всего или в наличии этих дольщиков намного меньше. Кто-то умер, кто-то выехал, кто-то по каким-то причинам просто не заявил и так далее. Стали проводить собра-

ние, утвердили этот график проведения собрания, решение о проведении собрания опубликовали в средствах массовой информации и непосредственно пошли по пути, чтобы организовать эту работу с теми сельхозпроизводителями, которые на сегодня уже работают, но работают на этих землях незаконно, то есть вот эти руководители, сельхозпроизводители непосредственно стали оформлять эти земли, т.е. договариваться с пайщиками, дольщиками о том, чтобы они передали свои, даже не передали, а оформили и заключили договора с ними. То есть, такая практика. Мы начали эту работу, я думаю, что мы ее завершим и тогда будет... В общем-то еще один такой момент. На собрании, непосредственно общем собрании, легитимность которого подтверждена, определяются и утверждаются те границы, которые как бы не востребованы. И уже после этого мы начинаем уже решать судьбу этого невостребованного участка. Вот такая небольшая практика работы в Боханском районе уже появилась.

БЕРЛИНА Л.М.

Галина Николаевна, я думаю, что мы должны опыт по Боханскому району сделать информационным разделом в то письмо, которое готовим в целом. Может быть, еще кто-то имеет положительный опыт по каким-то вопросам? Нам надо отдавать, стимулировать и мотивировать наши муниципалитеты.

Что по Иркутскому району? У вас тоже много сделано. Может быть, вы скажете какие-то полезные вещи?

КЛЕЕН Н.Т.

Я бы хотела обозначить, какие дальше возникают проблему. Во-первых, в этой процедуре задействовано Правительство Иркутской области, поскольку в силу закона решение об образовании земельного участка принимает Правительство Иркутской области. И только после этого поселение, причем тоже обращаю внимание, не муниципальный район, а поселение может обратиться в суд для того, чтобы оформить свое право; В связи с этим возникает вопрос. Первое. Поселение должно сформировать земельный участок. Как показала наша практика, собрание когда проходит, естественно, это не один земельный участок, это их много. Т.е. в том массиве земельном определяются много земельных участков, до 10-15, где садятся невостребованные доли. Поэтому естественно сразу возникает вопрос денежный средств, поскольку у поселения таких денег на формирование земельного участка нет. И соответственно без формирования земельного участка мы не можем обратиться в суд о признании права муниципальной собственности, потому что должен быть объект уже сформирован.

Второй момент. Я полагаю, что мы должны инициировать как-то совместно с Правительством Иркутской области обсуждение этого вопроса, потому что при решении вопроса Правительством соответственно будут

возникать разные вопросы. Мы встречались с министерством имущества уже и позицию предварительную их поняли. То есть они будут требовать, например, доказательство не востребоваемости долей каждым персонально дольщиком. И можете себе представить, сейчас цифры озвучили, если их там, например, 200 человек, и по каждому нужно представить доказательство, что эта доля не востребована в течение 3 лет. Какие-то доказательства кроме того, что мы запросим Росреестр о том, что доля не была зарегистрирована и не была отчуждена, больше практически никаких доказательств нет. Хорошо, если это там, не хорошо, конечно, что если факт того, что человек умер и у него наследников нет, это как-то можно доказать, но у нас масса людей просто потерянных. Мы не знаем, что они умерли, их просто нет, они здесь не живут, они куда-то выехали, то есть вот это с Правительством нужно обсуждать в той части, насколько будут требоваться эти доказательства. Потому что соответственно мы уже и с судом встречались, обсуждали вопросы, какие могут возникнуть вопросы в судебных заседаниях. Они, конечно, говорят о том, что если Правительство примет решение, уже будет у нас считаться, что все проверено, обосновано, в суде не должно быть проблем, хотя если когда дело дойдет до суда, то там возникнут другие проблемы. Кто ответчиком является по таким делам. Ответчиками по сути по таким делам должны быть все невостребованные дольщики, дольщики, список которых мы опубликовали с вами. А мы прекрасно понимаем, что там 90 % людей, которых мы не знаем даже, где они находятся. Поэтому процесс, конечно, законом предусмотрен, но процесс сложный, тяжелый, много требующий затрат и временных, и денежных, но то, что это делать надо, мы это убеждены и всех призываем, потому что если мы это делать не будем, то мы это никогда не разрешим. А вопрос, правильно, Алексей Иванович сказал, земля есть, а распорядиться ей практически нельзя. И у нас точно также как у вас сельхозпредприятия на них работают абсолютно нелегитимно, незаконно, и каждый раз тоже говорят, мы вкладываем туда деньги, средства и в итоге она не наша. Поэтому делать это надо. А то, что возникает много вопросов, еще хотела один момент заострить внимание. Ведь вот эти земли, которые должны именно под невостребованные доли, это должны быть земли худшего качества и не используемые. Но тоже факт того, что они не используются официально, как-то мы можем доказать. То, что это худшего качества, тоже стоит вопрос: кто скажет? Кто даст оценку? Это должна быть кадастровая оценка, кто ее будет делать? За чей счет это будет делаться? Также вопросы, которые на сегодня пока мы сами движемся потихоньку, мы тоже провели собрание, сейчас готовятся списки к публикации, настраиваем поселения на то, чтобы формировать земельные участки хотя бы частично, начинать в каких-то поселениях. Но вот дальше понимаем, что с каждым шагом возникают какие-то вопросы, пока на которые мы ответа не можем найти.

БЕРЛИНА Л.М.

Вы правильно сказали, потому что любой вопрос требует ответа и правильное решение можно выработать только вместе. Это факт.

Что касается затратности при оформлении земельного участка, это тоже факт, и все мы об этом знаем, был период времени, когда муниципалитетам и органам государственной власти запрещено было (как нецелевка) оказание помощи в оформлении земельных участков другим собственникам. Мы, и я совершенно смело говорю, что когда проводили акцию «Мы - собственники земли» вместе с регистрационной службой с площадки Законодательного Собрания и Всероссийского Совета по местному самоуправлению, мы тогда ставили вопрос, что и муниципалитетам, и Субъекту РФ надо разрешить нормативно в соответствующем федеральном законе право тратить деньги на оказание помощи в оформлении земельных участков. Рассылали по всей России. Мы были первыми, мы провели титаническую работу, и нас поддерживали другие законодательные органы. В итоге федеральный закон есть. То есть это прямой пример нашей активности. Мы продвинулись. Но денег это не добавило. Мы получили только юридические возможности. Сейчас Законодательное Собрание сncтeМНО высказывает и занимает эту позицию, что мы должны и обязаны помочь через бюджеты всех уровней в оформлении прав собственности на земельные участки и тем самым создать стабильную налогооблагаемую базу в каждом муниципальном образовании. В этом направлении двигаемся. И я думаю, что мы получим, безусловно, результат, при оздоровлении экономики. И сегодня продвинутые муниципалитеты, с точки зрения наполняемости своей казны, вы увидели это - Иркутский район, Боханский район, знают, что потраченные деньги на оформление земли обернутся им дополнительными доходами в бюджет. И, следовательно, они будут жить лучше. Это правильная позиция. И мне думается, если сейчас в каждом муниципальном образовании будет создана рабочая группа в качестве консультантов ее работы надо привлечь прокуратуру, суд. Она обязательно предложит систему работы, будет найден прагматичный сценарий работы по оформлению прав собственности на земельные участки в каждом муниципалитете.

Когда я встречалась с Виктором Петровичем, то от него (Виктор Петрович Жердев - руководитель нашего департамента) получила предложение о необходимости возобновления некоего такого обучающего семинара при нашем министерстве имущественных отношений для Муниципальных служащих, занимающихся оформлением прав на землю, ^ак площадки, где можно искать решения, в том числе и на те вопросы, которые поднимаете вы. Например, можно забюрократить и создать столько административных барьеров, при решении вопроса действительно ли доля невостребованная? По этому поводу мы подготовим письмо М.Н. Карасеву.

ПРОКОПЬЕВ А.А. - председатель Думы Иркутский район.

Два момента хотел высказать. Владимиром Алексеевичем была затронута тема согласования с муниципальными образованиями первого уровня вопросов оформления земельных участков. Я должен сказать, что наш район, мы находимся, наверное, уже более года в судебном процессе, что один заканчивается, другой начинается и так далее. Вот этот вопрос, мне кажется, он касается всех, потому что сегодня практически все, никто мы не имеем до сегодняшнего дня, мы только заканчиваем, на заседании Думы будем утверждать схему территориального планирования. Не имеем схем территориального планирования, не имеем генеральных планов развития наших населенных пунктов. И по большому счету, мне кажется, что это огромный пробел, недоработка в нашем законодательстве, не учитывать мнение поселений, муниципальных образований первого уровня. И я полагаю, что можно было бы, наверное, как предложение сегодняшнего совещания, все-таки с законодательной инициативой выступить по внесению изменений законодательства. Должны согласовывать и нельзя не согласовывать. Это такая больная тема на сегодня. Мы, в принципе, по-разному пытались тонко как-то обходить этот вопрос, но никак не получается учитывать все-таки мнение. Мы считаем, что нужно. Это первый момент.

Второй момент. Мы сегодня сталкиваемся с такой проблемой, как согласование по оформлению документов под объекты социально-культурного значения, другие объекты, с Росприроднадзором. Я в своих предложениях к вопросам указал эту тему, не знаю, как в других территориях, но все-таки, мне кажется, эта проблема есть. Заключается она в дороговизне экспертиз и по времени довольно-таки длительный период проводится это согласование именно со службой роспотребнадзора. Просил бы как-то на это обратить внимание и, может быть, общими усилиями найти какой-то механизм более упрощенной схемы работы.

Затем. Нет сегодня Жердева здесь, но хотелось бы все-таки тему эту затронуть, мы обратились по обращению нашего депутата, но тем не менее, письмо было на него с просьбой дать пояснение по исправлению ошибок при определении границ земельных участков при оформлении документов. Хотелось бы все-таки как-то нам эту работу определить в дальнейшем и найти точки соприкосновения. Мы бы просили на наш депутатский запрос ответить. Спасибо.

БЕРЛИНА Л.М.

Еще у кого какие пожелания для того, чтобы мы завершили работу? Пожалуйста.

КЛЕЕН Н.Т.

Я все-таки воспользуюсь еще микрофоном. Юлия Михайловна, к вам вопрос. Вы озвучили позицию Росреестра, насколько я понимаю, о том, что земельные участки дачным, садоводческим объединениям, я не услы-

шала, на каком праве, вы считаете, они должны предоставляться? Но вы считаете, что они не могут предоставляться на праве срочного пользования. Этот вопрос обсуждался с вашими коллегами, наверное, год назад, потому что мы были в судебном процессе по такому делу. И суд поддержал нашу позицию, что в срочное пользование участки такие могут предоставляться, и периодически прокуратура, предъявляя нам претензии в этом плане, выслушивая наши доводы, прекращает свои претензии, отзывает. И мы на сегодня эти участки предоставляем на праве срочного пользования. Если вы считаете это незаконным, то нам надо с этим определиться, потому что в Иркутском районе достаточно много востребованность этих земель. И вообще вопрос о праве, насколько я помню, был инициирован как раз Росреестром, тогда еще регистрационной службой, которая мотивировала тем, что если земельный участок предоставляется на праве аренды, то потом при приватизации земельных участков возникает масса вопросов, которые связаны тогда с прекращением этого права аренды на конкретные земельные участки. Поэтому я полагаю, что с этим вопросом нужно тогда разрешить его как-то. И если вы считаете, что это незаконно, то что делать тогда с теми участками, с теми землями, которые уже предоставлены в срочное пользование?

И второй момент. Это как бы связано с тем же самым. Это, Владимир Алексеевич, Вы озвучили эту проблему, что земельные участки поставлены на временный учет в течение двух лет, если не зарегистрировано право. Но тогда стоит вопрос: это в отношении тех участков, право которых обязательно должно быть зарегистрировано, это понятно. А если земельный участок предоставлен на праве, которое не подлежит регистрации? Например, он предоставлен на праве аренды на срок до 1 года. И потом это право продлено на неопределенный срок, в этом случае право аренды самой и договор не требует регистрации. И в этом случае вы тоже его снимете с учета как временный? Как быть с этим?

ВОПРОС ВЗЯТ НА РАССМОТРЕНИЕ В УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ

БЕРЛИНА Л.М.

Мы период времени, когда все узаконивается. И первоначальное право на земельный участок оно должно быть действительно зарегистрировано. Видимо такую цель ставил федеральный законодатель. Дальше пользоваться - это уже другие вопросы. А изначально вся земля должна быть поделена. У нас с вами буксует областной закон в Иркутском районе о бесплатном предоставлении земельных участков для строительства жилья. Если в других муниципалитетах есть свободные земли, они предоставляются и жилье строится на бесплатных участках, а Иркутск, Иркутский район, здесь, конечно, опять система взаимодействия, должен быть хорошо отработанный механизм, закреплено все соответствующими соглашениями, потому что не все урегулировано в законодательстве и про-

бельность у нас существует, а пока мы пойдём с законодательными инициативами, поймут ли нас люди, время уходит. Я думаю, все, что не урегулировано, мы в состоянии все-таки сейчас закрывать своими порядками, потому что право установить порядок оно принадлежит и органам местного самоуправления, и органам государственной власти.

Пожалуйста, еще какие вопросы?

ПРОТАСОВ А.А.

Все-таки предыдущий вопрос, я считаю, его надо больше расширить, потому что он вытекает из 1 и 3 докладов. Лариса Михайловна правильно сказала, что если участок под многоквартирным жилым домом поставлен на кадастровый учет, то в силу закона он бесплатно переходит в собственность владельцев помещений жилых или нежилых. Так вот этот вопрос и был разъяснением Минэкономразвития, что участок с кадастрового учета, как вы говорите, Владимир Алексеевич, два года он должен быть снят, в данном случае участки не должны быть сняты. И я считаю, этот вопрос надо прорабатывать учреждениями, которые вам подведомственны с кадастровой палатой. То есть, это программное обеспечение, как-то вносить изменения, потому что в силу закона он уже не подлежит снятию и право на него зарегистрировано. Если мы будем читать только закон о кадастре и не видеть другие подзаконные акты, то тогда мы нарушим законодательство.

БЕРЛИНА Л.М.

Этот вопрос безусловно, требует разрешения.

ОТВЕТ

Законодатель определил, и в этом плане мы выполняем этот закон. Мы не знаем, что Вы имели в виду, формируя, предположим, участок. Вы его сформировали, это объект недвижимости. И какие дальше операции вы хотели, что имели в виду, тоже не знаем. Но мы выполняем законодатель. .. (не поняла слово), время проходит - вынуждены снимать.

ПРОТАСОВ А.А.

Под многоквартирный дом тут других действий не должно быть, мы должны его сформировать, поставить на кадастровый учет, всё, наши действия закончены. Потом жильцы, конечно, могут свое право зарегистрировать. Это носит, как Лариса Михайловна сказала, правоподтверждающий характер. Но в силу закона на кадастровый учет участок поставлен - всё.

БЕРЛИНА Л.М.

Здесь есть логика. Дом возвели 9-этажный, пожалуйста, зарегистрировали вместе с земельным участком, зачем его через 2 года, дом стоит, а земельный участок другой цели уже не будет и собственники вот они здесь, рядышком, надо посмотреть. Мы сейчас, я понимаю, не примем ре-

шение, но вы посмотрите, потому что это дополнительные трудности, зачем создавать их?

ОТВЕТ

По Жилищному кодексу там нет дополнительных трудностей. Там сказано конкретно: собственники помещений в этом доме являются собственниками земельного участка. Остается только осуществить процесс регистрации прав уже на собственников этого дома. То есть Жилищный кодекс изначально определил, что они собственники. Но регистрация прав должна быть все равно.

Л.М.

Нет, тем не менее, здесь ситуация складывается, у нас очень много жилых домов многоквартирных, но зарегистрированы права-то буквально на единицы, поэтому здесь действительно логика есть определенная.

БЕРЛИНА Л.М.

Я почему убираю с площадки обсуждение, нельзя сейчас упираться, потому что здравый смысл, я его увидела в вашем вопросе правильно. Это ваше внутри, это домашнее задание сегодняшней видеоконференции, чтобы в департаменте вы эту тему обсудили, с руководством с Сибирским Федеральным округом обменялись, если нужно, и закрепили, убрали эту проблему с нашей Иркутской общественности в целом.

Коллеги, еще какие-то вопросы либо какой-то позитивный опыт, который Галина Николаевна все фиксирует, Нина Александровна фиксирует. Мы обязательно его даже по крупницам мы его разошлем. Пусть это будет.

ПРОТАСОВ С.А.

Давайте все же я хочу, чтобы мы все поняли по многоквартирным домам, насколько эта проблема остро стоит. Во-первых сразу идет 185-ФЗ «О реформировании ЖКХ». Сейчас если участок не поставлен на кадастровый учет, с 11 года он вообще не подлежит включению в программу по ремонту и по остальным всем вещам.

Второй момент, который здесь хотелось бы отметить...

БЕРЛИНА Л.М.

Фонд этот продлевает поддержки ЖКХ.

ПРОТАСОВ С.А.

Продлевает, если раньше можно было в течение периода участки ставить на кадастровый учет, сейчас одно из обязательных требований, что он уже должен стоять на кадастровом учете.

Второй момент, который здесь важен с точки зрения наполняемости бюджета земельным налогом, если раньше по Налоговому кодексу три органа могли предоставлять данные в налоговую инспекцию о плательщиках

земельного налога, то сейчас все эти три органа, в частности орган местного самоуправления исключен из этого ряда, остается только Росреестр, который предоставляет данные первое о кадастровом учете, второе - о собственниках помещений жилых, нежилых в многоквартирных, допустим, домах. И конечно мэр Усть-Илимска правильно сказал, кто будет эту долю считать? На самом деле напрашивается вывод, или налоговая инспекция эту долю должна эту долю определить либо Росреестр в связи с тем, что собственники помещений в многоквартирных домах являются в силу закона и собственниками земельного участка, соответственно, Росреестр тогда эту информацию должен предоставить. На практике мы видим ситуацию несколько иной, никто эту информацию не предоставляет, поэтому здесь только муниципалитет может возглавить эту работу, собрать данные с Росреестра, БТИ, на самом деле долю-то не проблема определить, справка БТИ о выделении доли, то есть помещение в общей площади помещения, общей площади здания, соответственно такая же доля идет на земельный участок. И вот здесь как раз вопрос для муниципалитета остро должен стоять в чем, что участок помимо того поставили на кадастровый учет, возглавить работу в том, чтобы данные все-таки дошли до налоговой инспекции и собственники стали плательщиками земельного налога.

БЕРЛИНА Л.М.

Хороший опыт и хорошее понимание. Пожалуйста, Владимир Сергеевич.

В.С.

При регистрации создан отдел и мы формируем свой налоговый адресный паспорт. Работа, конечно, большая и выявлено очень много нарушений. Мы понимаем, что все предприниматели идут к оптимизации своих расходов и занижают цифры по всем видам налогов. Тем более, по земельному. Начинаешь проверять, кто занимается лесным бизнесом, и на земле отведена только под контору еще какая-то площадь, а он разделку ведет на очень больших площадях. Это опыт, конечно, очень положительный, и у нас выявляется уже очень много фактов нарушений, доходная часть бюджета значительно увеличивается. В этом налоговом паспорте у нас прописаны вообще все виды. И это штатное расписание, и прописаны виды налогов, не только земельный и другие. И также прописано полностью, какие виды налогов он уплачивает. Опыт очень положительный, и я надеюсь, что в следующем году суммы значительные в доход бюджета города добавятся. Я рассчитываю дополнительно около 200 млн собрать налогов именно этому налоговому паспорту.

БЕРЛИНА Л.М.

Коллеги, не в порядке комплимента, но тем не менее я хотела бы выразить признательность Владимиру Сергеевичу. Не так давно он у нас мэр, но уже настолько хорошо заявлен с точки зрения грамотности управления,

управления процессами по доходности города Усть-Илимска, что я бы попросила, Владимир Сергеевич, дать некоторые описания, чтобы мы тоже разослали Ваш опыт в муниципалитеты. Это великое дело по горизонтали, нам проинициировать, а там заинтересованные люди сами вам зададут этот вопрос и внедрят это в свою работу.

Недавно праздновалось 30-летие института (я просто хорошую мысль вспомнила), 30-летие нашего Иркутского института Сибирской академии наук, Институт динамики систем и теории управления. Трудное название, но это люди, которые совершенствуют процесс с использованием Айти технологий всего управления, и приезжал один из первых директоров этого института с Московского. Что он пожелал Иркутской области, он сказал примерно так: «40 % успех любого муниципального образования, любого региона и любой страны зависит от наличия минерально-сырьевых и других ресурсов, а 60 % - от успеха той элиты, которая управляет муниципалитетом, областью, страной». И пожелал нам одного: очень успешной элиты управленческой. Я думаю, на этой оптимистичной ноте, я адресую ее к вам, участникам нашей видеоконференции, потому что вы все работаете в очень узком сегменте, регистрация прав на землю - это очень специфическая вещь, и такими знаниями, какими обладаете вы, обыкновенный человек этой информацией не обладает. Это трудно, но дай бог, чтобы вы стали инициаторами вовлечения тех, кто не работает на этой теме. Управленческий алгоритм, заданный правильно, в том числе и в Усть-Илимске, он оборачивается дополнительными налогами. Что такое 200 млн, вы считать умеете. Многие, что они решат, и опять вот из этого у нас формируется бюджет развития. Сегодня мы объективно Иркутская область и муниципальные образования находимся на сметном бюджетировании, наши бюджеты, мы вот ссоримся, эмоции выплескиваем, друг другу письма пишем, но наши бюджеты в подавляющем большинстве состоят из обязательных платежей все социальные законы, мы их расписываем эти расходы и у нас остается с гулькин нос, что мы рассчитываем на бюджет развития, что принесет дополнительные доходы. Поэтому если управление сейчас в каждой сфере будет таким тщательным и каждая копейка будет высвобождаться, мы будем с вами формировать бюджет развития, который правильно нацелен на строительство, на ремонт дорог, все, что тащит за собой за копейкой рубль. Поэтому я вам желаю успехов, спасибо, что приняли участие и вот последний вопрос, адресованный аудитории. Нам надо продолжать работу по таким видеоконференциям? Это полезная вещь или все-таки лучше семинары? И семинары, и видеоконференции. То и другое. Единственное, что мы попытаемся все-таки в режиме вопрос - ответ сформировать в 11 году, но здесь тоже должна быть культура, задать вопрос лаконично. Время же дорогостоящая процедура времени, мы пока еще не научились, выступим, а потом вопрос зададим, и для следующих уже и все время исчерпалось. Поэтому монолог, вопросы собираем от муниципальных образований, и ответы на эти вопросы в монологе специалистов. Будем использовать и это.

Спасибо. С наступающим Новым годом еще рано поздравлять, но, тем не менее, с Днем Конституции. Всего доброго.

КОНЕЦ СТЕНОГРАММЫ