

«ПРИВАТИЗИРОВАТЬ НЕЛЬЗЯ ОТКАЗАТЬ»

Где будем ставить запятую, дорогие сограждане, – по аналогии с известным: «Казнить нельзя помиловать»? Не нам решать – что и на каких условиях становится нашей собственностью. На все есть буква Закона, на все есть правоустанавливающие документы, на все есть соответствующие государственные учреждения и чиновники, в них работающие и опять же на основании закона принимающие решения.

... 1 мая – неофициальная дата всероссийского открытия дачного сезона. С этого знаменательного дня население Всеволожского района из года в год увеличивается «в разы» – за счет горожан, много лет назад освоивших науку садоводства и огородничества, но не так давно получивших право стать собственниками земли, на которой они десятилетиями сажали картошку и растили детей.

На правах так называемой «дачной амнистии» тысячи и тысячи владельцев садово-дачных участков (а во Всеволожском районе

огромные садоводческие массивы) – бросились приватизировать свои участки, регистрировать право собственности на землю, на жилые дома, на хозяйственные постройки. И очереди в учреждения, занимающиеся регистрацией прав собственности, тоже выросли в разы. А к этому нужно еще добавить регистрацию права собственности на жилые метры в домах и квартирах...

В общем, работы у специалистов Всеволожского отдела Управления Федеральной регистрационной службы более чем достаточно, и очереди к заветным окошечкам в регистрационной палате, как говорится, дело привычное. Наша редакция объявила очередную тему в рубрике «Интервью берет читатель» – о регистрации прав собственности. И.о. начальника Всеволожского Управления Федеральной регистрационной службы по Санкт-Петербургу и Ленинградской области ЛИЛИЯ ГЕРГАРДОВНА РОЖКОВА охотно согласилась ответить на вопросы, заданные по телефону «прямой линии».

ЛЮДИ ПОРОЙ НЕ ПОНИМАЮТ, ЗАЧЕМ ОНИ К НАМ ПРИШЛИ И ЧТО МЫ ДЕЛАЕМ!

КОРР. Начнем с популярного вопроса о так называемой «дачной амнистии»: люди тревожатся, что она скоро закончится, а они не успеют воспользоваться своим правом бесплатной приватизации земли. Такое может быть?

РОЖКОВА. Давайте определимся, что мы понимаем под словами «дачная амнистия». Вообще, это установленный специальным законом упрощенный порядок регистрации прав на садовые дома и надворные постройки, расположенные на участках, предназначенных для ведения садоводства или для индивидуального жилищного строительства, — по декларации, которую заполняют сами садоводы и собственники земельных участков.

Это возможность оформить и зарегистрировать свое право на земельные участки для ИЖС или личного подсобного хозяйства (ЛПХ), которые были предоставлены до введения в действие Земельного Кодекса Российской Федерации (до 2001 года) собственнику жилого дома.

Причем документы, подтверждающие право собственности на такие земельные участки, могут быть очень разными. Это может быть решение Совета народных депутатов о закреплении земельного участка за домовладением или разрешение на строительство жилого дома на отведенном земельном участке, или решение Исполкома о предоставлении земельного участка на праве пожизненно наследуемого владения. И этот документ может подтверждать выделение земельного участка не только нынешнему собственнику жилого дома, но и любому предыдущему.

Регистрационная служба регистрирует право собственности на земельный участок (или право общей долевой собственности, если собственников дома несколько) и по этим документам. Это и называется упрощенным порядком регистрации. Его никто отменять не собирается, он действовал и будет действовать впредь, так как закон вообще не ограничивал срок действия такого порядка.

Другое дело, действующая до 2010 года возможность: собственники или арендаторы земельных участков, предоставленных под индивидуальное жилищное строительство, получившие их после 2001 года, могут зарегистрировать новые и построенные ими жилые дома также в упрощенном порядке, представляя в регистрационную службу только кадастровый паспорт на дом, который составляет и выдает орган технической инвентаризации – Всеволожское БТИ.

До 2010 года граждане, желающие приватизировать свои квартиры, в которых они проживают, должны заключить договоры приватизации – срок на заключение договоров прива-

тизации также ограничен законом. Причем речь идет именно о заключении договора. Обратиться в регистрационную службу и зарегистрировать право по договору можно будет и позже.

КОРР. Лилия Гергардовна, очень много жалоб от звонивших к нам в редакцию на то, что в вашем учреждении постоянные очереди. «Приходишь утром, как на работу, – утверждает дозвонившаяся до нас Елена Васильевна, так она назвалась, – и не факт, что до вечера попадешь к заветному окошечку, где принимают не очень-то любезные девушки. Ерунду какую-то спросить, чтобы не стоять попусту, – стучишь в окошечко, бровью не поведут!»

РОЖКОВА. Да, на нас часто жалуются – и на очереди, и на то, что принимающие документы в окна специалисты не отвечают на все вопросы. Я достаточно часто выхожу в общий зал посмотреть на обстановку, попробовать разрешить некоторые вопросы до их обострения. И в таких случаях всегда говорю: «Давайте посмотрим на ситуацию с другой стороны окна – со стороны нелюбезной девушки». Существует определенный порядок приема документов, и он установлен Административным регламентом исполнения государственной функции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Специалист приема документов обязан его исполнять. Так, например, этим порядком отводится время на прием документов на 1 человека – до 30 минут, в зависимости от сложности дела.

Вот представьте такую ситуацию – Маша Анурченкова, одна из наших лучших специалистов приема, принимает документы. Она должна вписать в компьютер ваши паспортные данные и место рождения и на ваше доверенное лицо, и все документы, которые вы сдаете, – их наименования, кем выданы, дата, номер... И сделать это надо очень внимательно, потому что, случись ошибка, так она так потом и останется в вашем свидетельстве о государственной регистрации прав. А в это время в окошко без конца стучат люди, чтобы свой вопрос задать, который подчас и нужно адресовать совсем в другое место.

«Почему она окошко закрыла и сидит за окошком, вот что она при этом делает?» – возмущаются посетители. Когда особенно сильно они кричат, я говорю: «Давайте пройдем «за стекло», посмотрим, чем это они там так заняты! С другой стороны посмотрим. И я вас уверяю, там девочки не чай распивают во время рабочего дня. Они работают!» – «Ой, да у них все время окна закрыты, и они приняли с утра 12 человек!» Я говорю: «Пойдемте, посчитаем папки, которые у них лежат и сверим с вашим списком».

На прием одного человека бывает приходится не 30 минут, а гораздо больше, и все вручную, сидит и печатает на компьютере. А рабочий день бывает с 09 до 20 часов, и ответственность какая, вы же должны понять, что ей нельзя ошибаться! Это же потом как может сказаться, это же документ, устанавливающий право на собствен-

ность! А посетители в окно без конца стучат, ругаются и всячески мешают работе. Вот сейчас у меня шесть девочек беременны. Их надо на легкую работу, за компьютером столько сидеть нельзя. Это все специалисты высшей категории, то есть, с высшим юридическим образованием, и стаж у каждой не менее трех лет, и зарплата совсем не велика. Так вот, приходите и садитесь на место этих девочек, если вы подходите нам по профессиональным требованиям. Проблема кадров очень велика.

Не все так прекрасно, как хотелось бы. Причина – очередь, которой как бы и нет. Посмотрите на списки, которые люди сами пишут: там больше сотни, а реально в очереди сидит от силы 20. Остальные в это время – перепускают, убежали в БТИ, кадастровое бюро, к нотариусу, и вообще им к нам в общем-то и не надо. И вот человек, который только что зашел в общий зал, с ужасом узнает, что перед ним 100 человек, и он, скорее всего, сегодня к окошку не попадет.

КОРР. А бывает и так: казалось бы, ты в пять минутх от цели, у окошечка заветного, и вдруг перед тобой вырастает толпа из десяти человек – все участники сделки, а вместе с ней – агент. И ничего не остается, как только уйти. Но какой-то выход ведь должен быть?

РОЖКОВА. Во-первых, мы отделили доверенных лиц, которые сдают много документов, чтобы они не занимали все окна, мы выделили им одно окно. Но выход, конечно, есть. Он у нас в регламенте записан: у нас должна быть электронная система очереди, и мы ее ждем как панацею для избавления от этой напасти, то есть столпотворения.

КОРР. И как будет выглядеть эта электронная система очереди?

РОЖКОВА. Электронная система делает расчет: вот сегодня у нас открыты три окна, значит, за день специалисты приема сумеют принять, например, 100 человек с их делами. Вот она 100 талончиков и выдаст, и все. Пока эти люди не пройдут, новых талончиков не будет. И я очень надеюсь, что эту безобразную систему «перебивания очереди» мы прекратим. К сожалению, кризис сказался. Каждый раз, когда я бываю у своих руководителей Управления, говорю: «Нам бы электронную систему! По регламенту положено!» Обещают. В общем. Ждём.

Жить, как раньше, уже нельзя

КОРР. А теперь, Лилия Гергардовна, конкретный вопрос от нашей читательницы. Признаюсь, не все вопросы так уж «по адресу», но как юрист что-нибудь да посоветуйте Нине Афанасьевне, позволившей в редакцию. У них (это человек 50) – огородничество в Романовке, у каждого по 4.5 сотки. У всех есть договоры, все платят аренду. Но сразу были предупреждены: никаких строений – только грядки. И вот теперь они обратились коллективно в администрацию, в комитет по землеустрой-

ству, дающий право на строительство. Им ответили отказом. Но наша читательница где-то слышала, что сейчас вроде бы вышел такой закон, чтобы оформить огороды в собственность. Они пользуются этой землей уже более 20-ти лет.

РОЖКОВА. Нине Афанасьевне ничего утешительного сказать не могу. Мы ведь регистрируем права по правоустанавливающим документам, которые граждане сдают на регистрацию. Обязательным приложением к документом является кадастровый паспорт земельного участка. И если вы нам эти документы не представите, то и зарегистрировать ваше право мы не сможем. А на огородах кадастровый паспорт не выдается, потому что это не садоводство, не участок под ИЖС, а земля для временного использования, и при необходимости, муниципальные власти могут её изъять из аренды и использовать по другому назначению.

КОРР. Я понимаю, что и следующий вопрос должен быть адресован налоговой инспекции, но человек звонил, беспокоился. Это Татьяна Николаевна Новохатная из Колтушей. Она три года назад приватизировала квартиру и совершенно справедливо полагает, что должна платить налог на собственность. Но квитанции не приходят по неизвестным причинам. И наша читательница беспокоится: не получит ли так, что потом будут начислены пени за неуплату налогов. Хотя никакой ее вины в этом нет.

РОЖКОВА. Все чаще и к нам обращаются граждане с вопросом: почему не приходят квитанции на налоги. За годы нашей работы порядок предоставления сведений о собственниках в налоговую службу изменился несколько раз. В настоящее время передача сведений производится централизованно – то есть информацию в налоговые органы передает Управление Федеральной регистрационной службы. По каким причинам в прежние годы информация не поступила в ИФНС я, конечно, ответить не могу. Но думаю, что в данной ситуации гражданам есть смысл поступить следующим образом: заказать и получить во Всеволожском отделе УФРС (у нас) выписку из ЕГРП о правах на объект недвижимости. (С понедельника по четверг, с 09-00 до 14-00, окно № 3, плата за предоставление информации – 100 рублей) и отправить ее в налоговую инспекцию с уведомлением о вручении и письмом, о том, что вы просите начислять налоги на недвижимость вам, как собственнику объекта.

КОРР. Еще бы звонок от Анны Ларионовны Савельевой, пострадавшей в Чернобыльской катастрофе. У нее во Всеволожске частный дом, довольно большой участок – 27,5 сотки. Земля приватизирована и выкуплена в соответствии с законом. Теперь она хочет поделить все: и землю, и принадлежащий ей дом на две части и оставить двум дочерям. Кадастровый план участка есть, но что-то с документами все-таки не в порядке, как сказали в БТИ.

РОЖКОВА. Уважаемой Анне Ларионовне я бы посоветовала прийти к нам с документами. Заочно очень трудно поставить «диагноз», что там с ними, с этими документами, не в порядке. У нас есть приемные дни и часы для граждан, можно записаться на прием лично ко мне по телефону 31-083. Я надеюсь, вы прочтете это интервью в газете и придете. А вообще позволить мне сказать, уважаемые сограждане! Жить, как раньше, уже нельзя! Если у вас есть недвижимость, вы должны понимать и знать и свои права, и свои обязанности, как собственников. Рассчитывать на то, что есть некий чиновник, обязанный вам все растолковать и обо всем предупредить, – неразумно. Причем очень досадно видеть, когда правовую безграмотность демонстрируют не только люди старшего поколения, которые привыкли, что за них все решает и руководит ими государство, но и молодые, которые вот уже 20 лет живут в новом обществе.

КОРР. Спасибо, Лилия Гергардовна. Звонил нам Виталий Анатольевич Малайчук из города Всеволожска. У него с сестрой на двоих дом ИЖС, доставшийся по наследству пополам. Он свою половину сразу оформил через регистрационную палату, а сестра не оформила. Теперь она отдает ему свою половину дома. И наш читатель спрашивает: надо ли половину дома сестры провести через Регистрационную палату, а потом в нотариальную контору или поступить наоборот: сначала нотариат, а потом регистрация?

РОЖКОВА. Всё понятно, если право зарегистрировано до вступления закона «О государственной регистрации», то есть до 1 февраля 1998 года, то в Регистрационной службе регистрировать не надо. А вот если право возникло после 98-года, но не зарегистрировано, то однозначно надо сначала сделать это, а потом своим правом распоряжаться.

КОРР. Скажите пожалуйста, Лилия Гергардовна, до 1998 года это по-любому должно было бы в БТИ (Бюро технической инвентаризации) зарегистрировано?

РОЖКОВА. Регистрация прав – это акт признания и подтверждения государством прав на недвижимое имущество в соответствии с законодательством, действующим на территории Российской Федерации. До вступления в силу Федерального закона о государственной регистрации (до 01.02.1998 года) регистрацией прав на объекты недвижимости занимались во Всеволожском районе Бюро технической инвентаризации и Земельный комитет. Если право сестры Виталия Анатольевича зарегистрировано в соответствии с действующим на тот момент времени законодательством, то снова это право регистрировать не надо, и это может быть сделано по её желанию. А вот если право не зарегистрировано надлежащим образом, то могут возникнуть проблемы, потому что очень часто момент возникновения права определяется произведенной регистрацией.

Я приведу пример (дело недавно рассматривалось в суде, и конца и края ему нет): некие граждане купили жилой дом и земельный участок у очень пожилой дамы в 1999 году. Регистрировать свое возникшее право покупатели не пошли – не знали, не захотели, поленились, решили, что и так сойдет – живем и живем. Закон о государственной регистрации за эти годы изменился, и теперь, чтобы зарегистрировать свое право, возникшее по договору, в регистрационную службу должны обратиться и продавец и покупатель. Но продавец, в данном случае, не может прийти – она умерла, и наследник объявился, который не знал, что его бабушка продала дом. И он обратился к нотариусу и оформил свидетельство о праве на наследство. Все встретились у нас. Суд, конечно, вынесет когда-нибудь свое решение, но сколько таких ситуаций создается по причине нашей юридической безграмотности и лени. И часто требуется участие опытных юристов, а то даже и составление искового заявления для решения вопроса в судебном порядке.