

ПОЧЕМ ЗЕМЛЯ В КОРОВНИКАХ?

ОСТРАЯ ТЕМА

В ярославском поселке Учителей земельный вопрос — едва ли не самый важный. Люди даже не знают, находится земля под их частными домами в пожизненном владении или они должны ее арендовать. Многие местные жители, в основном пенсионеры, в начале девяностых так и не переоформили документы. А теперь без них невозможно ни продать дом, ни завещать. Что делать?

О собрании обитателей Коровников, на котором представители власти так и не смогли до конца объяснить людям их права, речь шла в материале «Чиновники отдыхают по пятницам» («Северный край», 29 апреля 2003 года). На вопросы жителей по просьбе «Северного края» ответил заместитель председателя комитета по муниципальному имуществу мэрии Ярославля Анатолий ПАНЧЕНКО.

— **Староста Екатерина Скорихина задает общий вопрос: «Если сделана госрегистрация целого дома и земли (участок в 5,8 сотки определен в пожизненное наследуемое владение), то как приватизировать землю? Дом стоит в поселке Коровники с 1905 года. Строительство по генплану Ярославля не намечается».**

— Земельные участки передаются в собственность вне зависимости от того, намечается или не намечается в перспективе там строительство. Если есть право на дом, оформленное право на землю, тогда никаких проблем с бесплатной передачей гражданину участка не может быть. В законе нет запрета на приватизацию земель, которые подлежат будущей застройке.

Существуют ограничения на оборот земель, находящихся в исторической части города. Но к Коровникам это не относится. Единственное, что касается этого поселка, — водоохранная зона 500 метров от берега. Мы не против того, чтобы участки в этой полосе отдавать в собственность граждан, но в федеральном законе о приватизации записано четко: земли в водоохранной зоне передаче в частную собственность не подлежат. Их можно только арендовать.

— **В Ярославле около 15 тысяч частных домовладений. Договоры аренды заключены более чем с 1200 владельцами частных домов. Горожане, которые в 1992–1993 годах не поленились оформить свидетельства на право пожизненного наследуемого владения или постоянного бессрочного пользования, теперь могут бесплатно приобрести землю в собственность. Как оформить бесплатную приватизацию? Куда обращаться?**

— К нам. Если законные права на земельный участок правильно оформлены, нужно прийти на прием к районному землеустроителю. Он рассмотрит документы и все подскажет. Каждый конкретный участок требует сугубо индивидуального подхода.

Есть случаи, когда наследнику гражданина мы не можем передать право пожизненного наследуемого владения, и мы оформляем договор аренды. Такой земельный участок передается в собственность не бесплатно, а за деньги. И суммы выкупа достаточно большие, потому что сейчас средняя стоимость участка в 6 соток по Ярославлю от 40 до 60 тысяч рублей.

К тому же домов, в которых живет один правообладатель, очень мало. Как правило, у жилого дома несколько собственников. У одного сохранилось право пожизненного наследуемого владения, у второго в результате сделок купли-продажи уже право аренды.

Первый имеет право получить участок в собственность однократно бесплатно, а второй будет землю выкупать. А для того, чтобы приватизировать земельный участок, надо, чтобы все документы эти два гражданина подали одновременно.

Чтобы не вызывать излишнюю социальную напряженность, мэрия Ярославля предложила принять областной закон, разрешающий владельцам индивидуальных жилых домов однократно бесплатно приобретать свои участки, находящиеся у них на праве аренды.

— **Что еще требуется кроме свидетельства на землю для оформления приватизации?**

— Обязательно нужны документы современного кадастрового учета. Это целый набор форм. Они заполняются по результатам точных геодезических полевых измерений.

— **Где гражданин может получить эти документы?**

— Начинать надо с приема у районного землеустроителя. Он подскажет.

— **Установлен ли срок для переоформления документов на землю под жилыми домами?**

— К 1 января 2004 года документы нового образца долж-



торосли. Здесь ставка земельного налога равна 14 рублям 58 копейкам за кв. метр. Район Большой Федоровской, Коровников, мельзавода — это уже девятая зона. Здесь ставка земельного налога 13 рублей 14 копеек за метр.

— **Земля под домом находится в аренде. Как ее выкупить?**

— Нужно обратиться к районному землеустроителю и оформить документы. Затем надо заключить договор купли-

— **Покупают дом, а не землю?**

— Таких случаев, чтобы покупали свободный от застройки земельный участок, у нас нет.

— **А разве можно сейчас приобрести дом отдельно от земли?**

— Со времен социализма считается, что первична собственность на объект недвижимости, а право на землю вторично. Хотя во всем мире всегда было наоборот. Первичен

цами Варакина, Большой Федоровской, М. Пролетарской, Московским проспектом. «В этом районе давно сожгли школу, бульдозер осенью 2002 года очистил место, и прошел слух, что здесь будут возведены два коттеджа. Очевидно, сожгут еще, чтобы больше построить. Можно подумать, что власти отдали эту землю тому, кто заплатил, а не тому, кто здесь живет. Землемеры там были не раз».

— Можно предположить, что здесь мэрией города намечено какое-то строительство. И сейчас проходит предпроектная проработка материалов.

— **Многие жители вообще считают, что благодаря Земельному кодексу их землю попросту кто-нибудь скупит, а их выселят.**

— Я ответственно заявляю, что ни одного человека просто так не выселят. Это все домоседы. Если решатся там строить, то люди получат соответствующую компенсацию. Если земля у жителя Коровников оформлена в собственность, то инвесторы будут ее выкупать. Если не оформлена земля, он получит компенсацию в виде благоустроенного жилья. Очень часто сдерживание строительства происходит потому, что не хватает денег. У инвестора нет возможности одномоментно выплатить громадную сумму за весь объект.

— **К вам на прием приходят жители Коровников. Люди идут с жалобами или им нужно подписать бумаги?**

— Мне приходится объяснять азбучные истины. Некоторые не удовлетворены ответом районного землеустроителя. Чаще всего жалуются, что он дал неправильную консультацию: «Мы должны получить землю бесплатно, а вы, чиновники, делаете все для того, чтобы с нас содрать деньги». Районный землеустроитель говорит горькую правду, что нельзя бесплатно передавать землю, а они не верят. Я своих работников поправляю очень редко.

Приходится объяснять лю-

дям, что дело совершенно не в нас, а в тех законах, которые мы имеем на сегодня с их противоречивостью и разными трактовками. Житейских ситуаций море. И каждую я вам не могу описать. Допустим, есть свидетельство, а мы наследникам право передать не можем. Умер человек, написал завещание или не написал его, вот это смотрим.

— **Несколько месяцев назад вы на заседании комиссии муниципалитета сообщили, что только семь владельцев индивидуальных жилых домов в Ярославле бесплатно получили в собственность по шесть соток земли. Сейчас их стало больше?**

— Процесс идет. Каждую неделю подписываются одно-два постановления мэра Ярославля о бесплатной передаче земли в собственность. Никаких проблем.

— **А проблемы, видимо, возникают потому, что не у всех есть свидетельство. Ну не смогли в 1992–1993 годах люди его оформить. А можно получить эту бумагу задним числом?**

— Ни в коем случае.

— **А на вас никто в суд не подавал?**

— Ну почему, бывает. Судебные процессы мы в основном выигрываем. Вот в сентябре суд будет рассматривать правомерность нашего запрета передавать в собственность земельные участки в водоохранной зоне Волги. Арбитром между различными трактовками законов выступает суд. После его решения появляется практика, которую мы уже используем в своей работе.

Закон процентов на 60 не прописывает всех ситуаций, которые возникают в реальной жизни. Иногда мы даже рады, если на нас подают в суд, чтобы разрешить спорную ситуацию. Но в основном пытаемся разобраться сами.

Беседовал
Сергей КУЛАКОВ.

Закон процентов на 60 не прописывает всех ситуаций, которые возникают в реальной жизни. Иногда мы даже рады, если на нас подают в суд, чтобы разрешить спорную ситуацию. Но в основном пытаемся разобраться сами.

ны быть только у юридических лиц. Так что обладателям свидетельства на пожизненное наследуемое владение торопиться не стоит. За исключением пяти случаев: если землю собираетесь продавать или дарить, вступать в наследство, узаконивать пристройки, если на участке земельный спор и если сами дом строите.

— **Жители Коровников Вадима Алахова интересуется, как определяется стоимость выкупа земли.**

— Берем ставку земельного налога, по которой платят промышленные предприятия, умножаем на коэффициент 15 и величину земельного участка. Размер налога за землю, на которой стоят жилые дома, составляет 3 процента от основной ставки. Конкретная цена определяется в зависимости от места нахождения земельного участка. Ярославль разделен на 33 экономические зоны. В каждой зоне ставка налога различна, соответственно, будет разной и выкупная цена.

— **К какой зоне относятся Коровники?**

— Это центр города, и там очень высокие ставки налога. Район низовья — четвертая зона — ограничена правым берегом Волги, переулком Мельничным, улицами Мельничной, Малой Пролетарской, переулком Которосльским и левым берегом Ко-

продажи с КУМИ и заплатить деньги.

— **Платеж должен быть одномоментным?**

— Конечно. В кредит мы землю не продаем.

— **Как можно объяснить, что в Коровниках появляются коттеджи, которые не принадлежат местным жителям? Говорят, что «новые русские» скупают землю по цене от 2 до 6 тысяч долларов за сотку. Как можно продать землю, если она не оформлена?**

— Никто землю не продаст, если права на нее не закреплены соответствующим образом. Сделка происходит так. Имеется дом-развалина. Вот его и покупают за деньги.

земельный участок, а все, что сделано на нем, называется его улучшением. У нас никогда земельные участки не продавались. Если за 10 тысяч долларов покупают дом-развалюху, за который никто больше 10 тысяч рублей не дает, ясно, что приобретают удобно расположенное место.

— **А потом новый владелец дома может официально выкупить землю?**

— Если у него все права будут оформлены должным образом, то нужно заплатить деньги. Бесплатно он участок не получит ни в коем случае.

— **Евгений Королев с улицы Мельничной хотел бы знать, кому принадлежит земельный участок между ули-**

ГРАНИЦЫ ГРАДООЦЕНОЧНЫХ ЗОН МИКРОРАЙОНА КОРОВНИКИ

4-я зона — низовье, устье.

Ограничена: правый берег реки Волги, переулком Мельничным, улицы Мельничная, Малая Пролетарская, переулком Которослькой, левый берег реки Которосли.

9-я зона — улица Большая Федоровская, Коровники, мельзавод, Перекоп.

Ограничена: переулком Мельничным, левый берег реки Волги, по железнодорожному пути за улицами 3-й Портовой, 2-й Горной, 1-й Тарной, Песочной, пересекает Московский проспект и по железнодорожному пути выходит на улицы Лесную, Овинную, Мала-нова, Красноперекопскую, левый берег Которосли.