



ВАЖНО ЗНАТЬ

КАК УБЕРЕЧЬ СВОЮ ЗЕМЛЮ ОТ ПОСЯГАТЕЛЬСТВ

Евгений Шепель, заместитель главного государственного инспектора по использованию и охране земель Артемовского городского округа

В 2010 году, когда правопреемник Территориального отдела Управления Роснедвижимости - Артемовский отдел Управления Росреестра по Приморскому краю - столкнулся с проблемой наличия большого числа незарегистрированных прав граждан на земельные участки в садоводческих товариществах Артемовского городского округа, данной организацией совместно с администрацией АГО была выработана правовая схема оформления прав на такие участки. Эта схема предусматривала, в частности, необходимость перерегистрации юридических лиц на базе тех садоводческих товариществ, которые после принятия в 2001 году Федерального закона "О государственной регистрации юридических лиц" не произвели данной процедуры в отведенные сроки.

В настоящее время практика оформления прав на земельные участки в садоводствах, начавшая было эффективно работать, стала приводить к побочным эффектам.

Иногда юридически зарегистрированные организации на базе тех или иных садоводческих товариществ города создаются людьми, которые ставят перед собой корыстные цели по оформлению на подставных лиц и последующей перепродаже тех земельных участков, владельцы которых использовали их в течение многих лет без оформления в установленном порядке правоустанавливающих документов на землю, либо тех, которые до сих пор не поставлены на кадастровый учет в определенных границах.

Юридическая схема таких действий следующая:

Инициативная группа в составе двух-трех человек проводит собрание членов какого-либо конкретного садоводческого товарищества. Независимо от того, кто на этом собрании присутствует и что на нем говорится, конечным результатом такого собрания является подготовка документов, необходимых для представления в налоговую инспекцию с целью государственной регистрации юридического лица. В состав правления новой организации входят члены той самой инициативной группы.

Получив права председателя, один из учредителей на законных основаниях получает списки членов прежнего са-

доводческого товарищества и начинает проводить работу по перераспределению ранее распределенных между этими членами участков. На первый взгляд, такая работа является плодотворной: из садоводческого товарищества исключаются "мертвые души", которые либо давно забросили свои участки, либо вообще никогда на них не появлялись. Но на практике получается так, что рискуют оказаться изгнанными со своей площади те люди, которые своими участками продолжают пользоваться, либо родственники или знакомые тех, кто когда-то был членом садоводческого товарищества.

В настоящее время ситуация обострилась еще сильнее: параллельно с перерегистрацией садоводческого товарищества, произведенной жителями города Артема в межрайонной инспекции ФНС №10 по адресу: ул. Партизанская, 8, на базе того же самого садоводческого товарищества регистрируется другое юридическое лицо - в инспекции ФНС, находящейся во Владивостоке. Вновь созданное иногороднее правление начинает работать по выявлению и переоформлению заброшенных земельных участков, не смотря на существование своего, местного.

Здесь, как обычно в таких ситуациях, немалую роль играют пробелы действующего законодательства.

По закону любая инициативная группа, вне зависимости от места жительства ее членов, имеет право создать юриди-



ческое лицо с организационно-правовой формой садоводческого товарищества. Далее любой новоявленный член такого товарищества может обратиться в администрацию с заявлением на предоставление ему в собственность того земельного участка, который раньше был закреплен за прежним владельцем, которого вновь созданное садоводство из числа своих членов исключило.

Существует также риск оказаться жертвой незаконных действий соседей - в том случае, если ваш участок не поставлен на кадастровый учет в определенных границах. Так, например, владелец земельного участка, находящегося рядом с вашим, в обход нормы закона, гласящей о необходимости согласовать границы формируемого земельного участка с владельцами участков, находящихся в непосредственной близости, делает это без вашей подписи в акте согласования границ и в итоге занимает добрую половину той площади, которую вы привыкли считать своей, благоустраивали ее на протяжении многих лет. После того, как он поставит участок на кадастровый учет, отстоять свое право вы сможете только в суде.

Противостоять складывающейся негативной тенденции можно, соблюдая ряд принципов, которые должны стать стереотипом поведения каждого современного землепользователя.

Во-первых, наблюдайте за тем, что происходит в том зе-

мельном массиве, где вы имеете свой участок. Внимательно смотрите на тех людей, которые владеют землей рядом с вами и являются членами вашего правления. При возникновении малейшего подозрения на то, что кто-то из них пытается разжиться за ваш счет, примите меры к тому, чтобы объединиться с теми из ваших соседей, к кому вы относитесь с доверием, и, создав инициативную группу, обращайтесь за консультацией в администрацию города Артема или в Артемовский отдел Управления Росреестра по Приморскому краю. Как правило, коллективные обращения имеют большую значимость по сравнению с индивидуальными по той причине, что ввиду массового количества последних силы государственных и муниципальных учреждений распыляются и коэффицент полезного действия от проводимой ими работы оказывается минимальным.

Во-вторых, не откладывая, примите меры к надлежащему оформлению прав на используемый вами земельный участок. Если вы продолжаете пользоваться им или, что также бывает нередко, считаете, что где-то в каком-то массиве вы имеете земельный участок, на котором уже несколько лет не были и у вас на руках нет никакого документа, подтверждающего право на него, либо этот документ в соответствии с современным действующим законодательством не является правоустанавливающим, или ваш оформленный участок до

сих пор не прошел процедуру постановки на кадастровый учет в определенных границах, - вы также находитесь под угрозой серьезного риска свой участок потерять.

В-третьих, вы должны знать, что являетесь членом какого-либо конкретного садоводческого товарищества, и лично того, кто выполняет функции председателя этого товарищества. Если нет ни того, ни другого, то это является поводом для того, чтобы самим проявить инициативу и предпринять шаги к созданию садоводческого товарищества и к выбору его правления. Когда и то, и другое будет создано и начнет функционировать, не скупитесь на внутренние взносы, необходимые для формирования кадастровых границ вашего садоводства, и постановку на кадастровый учет каждого распределенного участка внутри него. Именно последняя процедура способна дать надежную гарантию, что на базе вашего земельного массива не будет создана какая-либо иная организация, способная отвоевать вашу землю.

По сути, изложенные принципы взаимосвязаны и вытекают один из другого. Их базовым стержнем является понимание того, что если вы сами, владельцы земельных участков, не примете меры для того, чтобы оградить себя от посягательств пришлых "гастарбайтеров", никакая администрация и никакой орган исполнительной власти, о которых вы вспоминаете в последний момент, вам не помогут.

Помните, что каким бы многочисленным ни было садоводческое товарищество, к которому вы привыкли себя причислять, в случае дезорганизации этого большинства любое хорошо организованное, пришедшее со стороны меньшинство станет способным диктовать вам свои условия. И прежде чем персонально идти в органы власти с просьбой оградить вас от этого негативного влияния, попробуйте сами, своими силами, противодействовать тем, кто пытается воспользоваться вашей слабостью, и противопоставить им свое организующее начало, базирующееся на силах людей, заинтересованных в наведении порядка в своем доме и его окрестностях.

27 ОКТЯБРЯ СОСТОИТСЯ

ОБЩЕГОРОДСКОЙ СУББОТНИК

Администрация округа призывает жителей не оставаться равнодушными, а помочь совместными усилиями навести в городе порядок перед наступлением зимних холодов.



ВНИМАНИЮ НАЛОГОПЛАТЕЛЬЩИКОВ!

Межрайонная ИФНС России № 10 по Приморскому краю напоминает жителям г. Артема, имеющим в собственности имущество, что сроки уплаты имущественных налогов с физических лиц за 2011 год истекают уже в ноябре 2012 года.

Призываем не откладывать выполнение обязательств по уплате налогов на последний день срока, а уплатить налоги досрочно.

Телефоны для справок: 8 (42337) 4-76-41, 4-75-51 в г. Артеме.