



# Как общественная организация раскрывает тайны бермудских треугольников кадастрового учета

*В России около 70 миллионов граждан имеют земельные участки и строения в садовых и дачных товариществах. Права многих из них не зарегистрированы в Росреестре и не имеют уточненных границ. Когда активисты нашей организации выявили массовые противоречия в кадастровых реестрах Южного федерального округа, мы решили привлечь внимание к этой проблеме.*



*Татьяна  
ПОЛИВАНОВА,  
руководитель проекта*

## СУТЬ ПРОБЛЕМ КАДАСТРОВОГО УЧЕТА

Собственно, проблемы на слуху уже несколько лет. В прошлогоднем Послании Федеральному собранию Президент РФ потребовал устранить перегибы и недоработки по кадастровому учету уже в первом полугодии. Но они лишь растут и множатся. Сложилась крайне пагубная система постановки на кадастровый учет участков с увеличенной площадью (увеличение происходило за счет земель общего пользования) и регистрации на них прав. Повсеместно идет строительство на прихватах домов, гаражей и заборов с грубейшим нарушением градо-

строительных и пожарных норм. С другой стороны, многие граждане, имея жилой дом в СНТ или ДНТ как единственное жилье, стали заложниками несовершенства «дачной амнистии».

В то же время в России уничтожаются уникальные архивы по землеустройству, в которых на бумажных носителях содержатся сведения о наличии земельных угодий по каждому региону, по каждой территории, каждому району и каждому землепользователю. И происходит это как раз накануне инвентаризации земель муниципалитетов, бывших колхозов и совхозов. Бумажные

архивы хранились в филиалах Всероссийского института сельскохозяйственных и аэрофотогеодезических изысканий (ВИСХАГИ). Сейчас филиалы предприятия банкротятся, а архивы уничтожаются. О том, чтобы их оцифровать, речь почему-то не заходит. А из этого напрашиваются неутешительные выводы: от архивирования важных сведений отказываются для того, чтобы скрыть реальные суммы расходования бюджетных средств на проведение комплексных кадастровых работ. Сколько в России земельных участков – в настоящее время никому неизвестно. А именно эта цифра ложится в основу расчета затрат на проведение сплошных кадастровых работ. Количество участков указано в документах ВИСХАГИ. Возможно, что их срочное уничтожение связано именно с нежеланием давать прозрачный отчет о затратах на такие работы.

В мутной воде неразберихи госреестров местные чиновники незаконно приторговывают землей, переписывают на себя или своих родственников огромные участки, занимаются мошенничеством при межевании участков и так далее. Мы вскрываем огромный пласт коррупционных нарушений, которые копились годами. Наводить порядок для таких чиновников смерти подобно.

#### ПРОЕКТ ПО ПРЕЗИДЕНТСКОМУ ГРАНТУ

Наше Российское объединение домохозяйств и землепользователей «ЮЖНЫЙ САД» решило взять под общественный контроль формирование и регистрацию земельных участков и



### Нам поставлена задача – не допустить нарушения прав граждан, предотвратить коррупционные проявления.

строений как объектов правоотношений, добиваться максимального удешевления и упрощения процедур для жителей. Тема оказалась настолько востребованной и актуальной, что мы получили грант на ее осуществление. Фонд президентских грантов поддержал проект консорциума общественных организаций «Инвентаризация всех объектов недвижимости (земельных участков, строений и линейных объектов) в рамках проведения комплексных кадастровых работ с устране-

нием противоречий в государственных реестрах, в целях защиты прав граждан и государства и стратегического развития территорий». Начинали мы с Южного федерального округа. В рамках реализации этого проекта в 2017-2018 годах уже проведена всероссийская информационная кампания по вовлечению незарегистрированных объектов недвижимости для постановки на учет. С нами вместе работали работали наши коллеги-общественники, журналисты, налоговики, сотрудники кадастровой службы и специалисты муниципалитетов. Общественники разработали такой алгоритм, который при поддержке региональных государственных органов позволит сделать межевание быстро и по минимальной стоимости. Казалось, это идеальный выход из ситуации, позволяющий решить проблему быстро и точно. Но чиновники на местах не то что оказались не готовы к работе – многие начали намеренно саботировать инициативу, тем самым подставляя президентскую программу, ведь «южный» опыт предполагается распространить потом на всю страну. На решение межведомственных вопросов по одному отдельно взятому участку обычно нужно от шести до 15 тысяч рублей. А по пилотной программе гражданам, которые захотят узаконить свои земли, нужно оплатить только кадастровые работы, причем по установленному государством минимальному тарифу. Получение кадастровой выписки должны брать на себя местные администрации в рамках межведомственного взаимодействия с Росреестром, то есть они будут бесплатными. Обязательные объявления





в СМИ будут давать «оптом», например сразу на все товарищество. Всю информацию будут дублировать в Интернете. И, что очень важно, суды готовы проводить «разбор полетов», основываясь на материалах согласительных комиссий. Это значит, что около 90 процентов можно решить вообще без судебной тяжбы.

### ТРИ СОСТАВНЫЕ ЧАСТИ ПРОЕКТА

Наш проект состоит из трех частей, которые мы назвали с долей юмора, чтобы хоть как-то разбавить беспроблемность тематики.

Часть первая. «Возвращение блудной дачи» – проект инвентаризации садоводческих и дачных товариществ.

Часть вторая. «Бермудский треугольник» – проект инвентаризации территорий землеотвода колхозов.

Часть третья. «2x2=?» – проект инвентаризации жилых и промышленных кварталов муниципалитетов.

#### *Возвращение блудной дачи.*

##### *Предложения для садоводов*

Чтобы решить проблему садоводов раз и навсегда, защитить собственность людей, внести в государственные реестры актуальную и достоверную информацию, создать налогооблагаемую базу, надо провести кадастровые работы комплексно. Что это значит? Одновременно процедуру межевания проводят правообладатели на всем землеотводе товарищества, но не за счет бюджетных средств, а за счет самих граждан. Не по коммерческой, а по минимально возможной цене. Эксперты подсчитали, что вполне реально это сделать за 2850 рублей за индиви-

**Проблема заключается в том, что практически в каждом южном регионе у чиновников оказались свои «прикормленные» фирмы по межеванию, работать с которыми им выгодно.**

дуальный участок, а участок земель общего пользования формируется автоматически бесплатно. Взаимосвязь лишь 250 рублей за технический план на объекты инфраструктуры с одного собственника. Сейчас в разы больше, с риском оказаться на кадастровой карте «неизвестно где», платят кадастровым инженерам индивидуально межующиеся дачники.

Но вариант проведения комплексно кадастровых работ по максимально низкой, приемлемой для граждан цене, поддержанный Фондом президентских грантов, многих чиновников почему-то не устраивает. Они – за проведение комплексных кадастровых работ исключительно за бюджетные средства. Но их выделяют на каждый регион понемногу.

Если идти по чиновничьему пути, с этой работой садоводы за десяток лет не управятся. Люди погрязнут в

судах, дачные товарищества развалятся, а зарегистрировать права на участки и дома станет большой проблемой.

Муниципалитеты лишатся налогов и получат головную боль с сетями. Нет товарищества, значит, договоры на поставку энергоносителей, заключенные ранее, ничтожны. А прямые договоры без уточненных границ участков никто заключать не станет. Тупик и замкнутый круг. Кому это выгодно?

Комплексно проводимые кадастровые работы за средства собственников сделают буквально за год-другой прозрачной всю систему земельных и имущественных отношений не только в СНТ и ДНТ, но и на землеотводах колхозов, в жилых и промышленных кварталах муниципальных образований. И уже никто не сможет ловить золотую рыбку в мутной воде!

Нами разработан механизм – как минимизировать затраты собственников при проведении комплексных кадастровых и инвентаризационных работ. В организации есть грамотные юристы, которые защищают права собственников, основываясь на действующих законах и нормативных актах.

Еще больше проблем – с землями общего пользования. На Дону около тысячи садоводческих товариществ, причем каждое из них – государство в государстве, где действуют «свои» законы. При попустительстве председателей, или без такового, идет массовый захват земель общего



пользования отдельными членами товариществ. При этом дороги превратились в тропинки, по которым с трудом может протиснуться один автомобиль. Случись пожар – беды не оберешься. На Дону к реализации проекта с 1 декабря прошлого года подключились Министерство сельского хозяйства, муниципалитеты на местах, активные садоводы. В министерстве уже прошли в режиме видеоконференций несколько рабочих встреч. В них принимают участие председатели и активисты садоводческих объединений, представители муниципалитетов, сетевых организаций. Появились первые положительные результаты.

*Из практики*

**Проблема с передачей электросетей**

Один из наиболее ярких примеров – снятый с налогового учета в 2007 году СНТ «Альбатрос» Неклиновского района Ростовской области. Инвентаризация с уточнением границ там идет уже год, но так как администрация сельского поселения самоустранилась, то межевание уже не существующего товарищества до сих пор не завершено. Осталась проблема с передачей электрических сетей, так как «не сработал» механизм признания их бесхозными.

Сейчас по проекту «Свои-чужие сети» садоводы планируют передать их через техническое присоединение или создать на массиве свою сетевую организацию. Мы им в этом помогаем.

**Власти не заинтересованы в решении вопроса**

В СНТ «Вильямса» (Кагальницкий район Ростовской области) четыре года работала комиссия, созданная при правительстве, – и результат «нулевой». После обращения правообладателей к президенту началось новое движение, но местные органы власти прямо говорят о том, что они «не заинтересованы решать вопрос» и это «не их компетенция». В то же время количество участков в СНТ выросло с 883 до 1260 из-за неправомерных действий – и они до сих пор уверены в том, что можно постановлениями прекращать, и даже не прекращая, предоставлять повторно права на чужое имущество! Мы работаем по разрешению этой ситуации.



**Борис Пантелеев, правовой эксперт Общественной палаты России**

Правительство России намерено провести полную инвентаризацию объектов недвижимости и земельных участков. Об этом заявил руководитель Минэкономразвития на коллегии Росреестра. Это большая задача, понятно, что она не может быть реализована за один год. Помощь общественности в этом процессе жизненно необходима.

**Садовое гетто**

В Прикубанском округе Краснодарского края садоводы из-за отношения к ним чиновников называют свои территории «садовым гетто». Они теперь как кость в горле администрации и бельмо на глазу «ТНС энерго Кубань». Там огромный вал нарушений – например, людей, нарушая их права по территориальному признаку, повторно заставляют собирать средства, которые с них уже собираются в виде налогов и заложены в тарифе. Мы вскрываем эти нарушения.

**Таинственное исчезновение документов**

В Сочи пошли еще дальше. Там архивы якобы уничтожены, причем разными способами, по разным версиям. Один раз он утонул, переправляемый на катере спецпочтой, второй раз – уничтожен при тушении пожара в Адлере. При этом в реестрах одни товарищества «налезли» на другие, администрация не может найти списков, даже заверенных ими. Мы привлекли внимание правоохранителей к этой ситуации.

В некоторых случаях пришлось бороться за изменения в законодательстве. Мы провели несколько встреч не только в региональных управлениях Росреестра, но и в федеральном ведомстве, и в Минэке. Но только после нескольких жалоб в администрацию Президента и ФАС на действия Росреестра абсурд, написанный в законе, удалось исключить. Только сейчас худо-бедно исправляются нарушения в уставе Кадастровой палаты, и только сейчас вносятся изменения в главу «Комплексные кадастровые работы» ФЗ № 221.

**Бермудский треугольник. Предложение для муниципалитетов**

С другой стороны, мы предлагаем администрациям муниципалитетов создать с нашей помощью «Рабочие группы по урегулированию земельных отношений и инвентаризации» и наделить их серьезными полномочиями. В частности, рабочие группы должны иметь право истребовать из архивов и МУП БТИ копии документов по всем участкам и землеотводам това-





риществ, из государственного фонда – копии документов по участкам и землеотводам товариществ и т.д. В этих рабочих группах активную роль должны играть представители общественных организаций.

Целями создания рабочих групп должны стать:

- устранение противоречий в государственных реестрах и базах данных;
- устранение нарушений градостроительных и санитарных норм;
- защита конституционных прав граждан;
- прекращение прав частной, долевой и коллективной собственности на земли общего пользования, внесение их в реестр муниципальных дорог;
- инвентаризация всех линейных объектов.

Члены рабочих групп будут фиксировать с использованием дронов территории землеотводов с привязкой к системе координат и последующим наложением на них данных публичной кадастровой карты. Вся информация будет систематизироваться и анализироваться активистами рабочих групп, вноситься в таблицу. После этого будут выявляться нарушения и разрабатываться возможные варианты их устранения.

Часть нарушений, как показала практика, могут быть устранены путем переговоров и соглашений. Но по некоторым случаям нашей организации приходилось обращаться в суды.

К сожалению, в судах Южного федерального округа вопросы, связанные с землей, решаются крайне сложно. Мы сейчас набираем факты прямого нарушения законов местны-

ми властями, факты коррупции, в том числе судебной. Деятельность нашей общественной организации преследует благие цели – увеличение налогооблагаемой базы муниципалитетов, рост доходов сел и районов. И на первый взгляд все это должно поддерживаться местной властью – на деле же мы столкнулись с мощным противодействием, даже с запугиванием и угрозами.

## НАЧАЛАСЬ РАБОТА В ЦЕНТРАЛЬНОМ ФЕДЕРАЛЬНОМ ОКРУГЕ

Мы понимаем, что одним проектом эту проблему не решить. Наша задача – создать алгоритм контроля для общественных организаций. Общественные контролеры будут пользоваться нашим опытом и наводить

порядок на территориях всех регионов страны. Мы создаем отделения в южных областях, в центральной части России. У нашей организации есть представительство в Центральном федеральном округе. Здесь тоже не все благополучно. Наш юрист Борис Пантелеев, правовой эксперт Общественной палаты России, собрал факты нарушений кадастрового учета в Московской области и в ближайшее время будет подробно заниматься расследованием этих нарушений и передачей дела в суд. В первую очередь будут рассмотрены массовые жалобы из Раменского района, которые актуализировали местные активисты.

На нашем сайте и в социальных сетях мы рассказываем о конкретных делах нашего проекта. К нам присоединяются многие активисты из разных областей страны. В журнале «Российская муниципальная практика» мы будем рассказывать о наших успехах, расследованиях и судебных решениях по этим проблемам.

### Для справки.

По состоянию на 1 января 2019 года, в ЕГРН внесено 162,5 млн объектов недвижимости, суммарная кадастровая стоимость всего учтенного недвижимого имущества РФ превышает 672 трлн руб. Стоимость земельных участков составляет более 124 трлн рублей, иных объектов недвижимости – более 548 трлн рублей.

