

Вопрос — Ответ

ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ СВЕДЕНИЙ ГОСУДАРСТВЕННОГО ЗЕМЕЛЬНОГО КАДАСТРА НА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ ЮРИДИЧЕСКИМ И ФИЗИЧЕСКИМ ЛИЦАМ

**Отвечает на вопросы министр Правительства Москвы,
руководитель Департамента земельных ресурсов города Москвы
Виктор Назарович ДАМУРЧИЕВ**

ВОПРОС: Где работает служба «одного окна» по земельным вопросам? Где можно познакомиться с расценками на ее услуги?

— Служба «одного окна» Департамента земельных ресурсов города Москвы расположена в здании Департамента по адресу: ул. Бахрушина, д. 20, а также во всех территориальных подразделениях Департамента в административных округах. Цены на услуги по подготовке документов в режиме «одного окна» представлены в постановлении Правительства Москвы от 28.12.2004 № 949-ПП «О реализации принципа «одного окна» в работе органов исполнительной власти города Москвы». Подробную информацию о работе Департамента в режиме «одного окна» можно узнать по телефонам: 953-75-83, 959-19-94 или на информационном сайте (www.moskomzem.ru).

ВОПРОС: В Москве проводились работы по межеванию земель. Закончены ли эти работы? Есть ли у Москвы территории, спорные со смежными пользователями?

— Сплошного межевания всех земель города не проводится. При оформлении земельно-правовых отношений межевание земель проводится во всех случаях предоставления земельных участков, изменения границ. Поэтому сроки окончания межевых работ не могут быть установлены.

ВОПРОС: Распространяются ли нормы земельного законодательства на иностранные и международные организации?

— Да, распространяются. Правовые вопросы предоставления земельных участков иностранным гражданам и международным организациям регулируются Земельным кодексом Российской Федерации.

ВОПРОС: В чем выражается государственный контроль за состоянием и использованием земли? Какие меры принимаются против незаконной застройки?

— Специально уполномоченными органами осуществляется государственный земельный контроль за соблюдением земельного законодательства, требований охраны и использования земель организациями — независимо от их организационно-правовых форм и форм собственности, должностными лицами, а также гражданами. Ответственность за нарушения земельного законодательства предусмотрена Кодексом РФ об административных правонарушениях и Законом г. Москвы от 14.05.2003 № 27 «О землепользовании и застройке в городе Москве».

К нарушителям земельного законодательства, допустившим самовольное строительство, применяются меры административного воздействия. Кроме того, органы исполнительной власти обращаются в судебные органы с исковым заявлением о наложении на нарушителя обязательства снести самовольную постройку (ст. 222 ГК РФ).

ВОПРОС: Какие санкции предусмотрены за нарушение сроков возврата временно занимаемых земель?

— За нарушение сроков возврата временно занимаемых земель ст. 41 Закона г. Москвы от 14.05.2003 № 27 «О землепользовании и застройке в городе Москве» предусмотрена административная ответственность с наложением штрафных санкций на граждан в размере от 3 до 7 МРОТ; на юридических лиц — от 200 до 500 МРОТ; на ПБОЮЛ — от 10 до 20 МРОТ. Кроме того, земельные споры подобного рода решаются в судебном порядке.

ВОПРОС: Хотелось бы узнать порядок оформления юридическим и физическим лицам договоров аренды земельных участков.

— С порядком оформления земельно-правовых отношений на земельные участки можно ознакомиться на стенде в центральном здании Департамента (ул. Бахрушина, 20), или непосредственно в территориальных объединениях регулирования землепользования административных округов.

ВОПРОС: На соседней территории с нашим домом возводится новый жилой комплекс. Строители захлामीли и наши придомовые территории. Куда можно пожаловаться?

— С жалобой на захламление земель вы вправе обратиться в Госземинспекцию г. Москвы, Административно-техническую инспекцию г. Москвы и экологическую милицию ОВД на территории вашего района.

ВОПРОС: Может ли в Москве быть приватизирована автомагистраль? Допускает ли закон строительство частных автодорог?

— Улично-дорожная сеть относится к землям общего пользования города; в соответствии со ст. 85 ЗК РФ приватизация земель общего пользования не допускается.

ВОПРОС: Мы строим кооперативную квартиру в многоэтажном доме. Сдача дома уже в который раз откладывается. Несет ли ответственность застройщик за превышение сроков строительства?

— За превышение установленных правовым актом городской администрации сроков строительства Законом г. Москвы от 14.05.2003 № 27 «О землепользовании и застройке в городе Москве» (ст. 43) предусмотрена административная ответственность.

ВОПРОС: Если для расчета арендной платы применяется кадастровая стоимость земли, то почему разные предприятия и компании платят по-разному за занимаемые участки?

— Кадастровая стоимость земли пока для расчета арендной платы не применяется. Но вне зависимости от этого арендная плата за землю, как и любая другая плата за землю, зависит от местоположения земельного участка, цели его использования и площади. Все эти параметры у разных землепользователей разные, следовательно, и земельные платежи будут разные.

ВОПРОС: Следует ли ожидать изменений в порядке государственной регистрации прав на землю и сделок с ними?

— Предложений по внесению изменений в Закон о Госрегистрации не поступало.

ВОПРОС: Сколько поступает земельных платежей в городской бюджет?

— В 2004 г. в бюджет города Москвы поступило 10,88 млрд руб. от арендной платы за землю, 3,89 млрд руб. от продажи прав аренды и 1,19 млрд руб. составил земельный налог.

ВОПРОС: Есть в Москве земли федерального подчинения?

— Да, есть. В настоящее время ведутся работы по разграничению государственной собственности на землю на государственную собственность Российской Федерации и собственность города Москвы (как субъекта федерации).

ВОПРОС: Возможна в Москве земельная рента?

— Земельная, как и любая другая рента, возникает в связи с ограниченностью того или иного ресурса. Поэтому, безусловно, земельная рента в Москве есть. Формами ее частичного изъятия служат арендная плата, земельный налог и платежи за право на заключение договора аренды.

ВОПРОС: Какая ответственность предусмотрена за нецелевое использование земельных участков?

— За нецелевое использование земель ст. 8.8. Кодекса РФ об административных правонарушениях предусмотрена административная ответственность. Кроме того, в соответствии со ст. 45, 46 Земельного кодекса РФ права пользования, владения, аренды могут быть прекращены принудительно в случае использования земельного участка не по целевому назначению.

ВОПРОС: Сколько в Москве составляет свободный земельный фонд?

— В городе Москве отсутствует фонд свободных земель. Имеются земли, зарезервированные для развития городской инфраструктуры (для развития улично-дорожной сети и других целей).

ВОПРОС: Какую ответственность несет юридическое лицо за самовольное занятие земельного участка?

— Самовольное занятие земельного участка влечет наложение штрафа на юридическое лицо

в размере от 100 до 200 МРОТ (ст. 7.1. КоАП РФ). Законом г. Москвы от 14.05.2003 № 27 «О землепользовании и застройке в городе Москве» также предусмотрена ответственность за действия, повлекшие за собой самовольное занятие земельного участка, для юридических лиц от 100 до 200 МРОТ. Земельный участок подлежит освобождению. Лицо, допустившее нарушение, обязано возместить ущерб, причиненный государству в результате противоправных действий.

ВОПРОС: Мы переплатили арендную плату, но имеем задолженность по пени. Как можно погасить пени за счет переплаты по основному платежу?

— Рекомендуемая последовательность действий следующая: Провести сверку платежей, чтобы уточнить суммы переплаты и недоплаты. В случае, если суммы переплаты и недоплаты подтверждаются, необходимо получить соответствующие справки и написать письмо на имя руководителя Департамента земельных ресурсов города Москвы Дамурчиева В.Н. с просьбой погасить начисленные пени за счет переплаты по аренде.

После получения письма о результатах рассмотрения для контроля провести в ТОРЗ сверку платежей, чтобы узнать состояние расчетов по каждому договору.

ВОПРОС: Где можно познакомиться с расценками на земельные участки?

— В соответствии с действующим порядком предоставление земельных участков осуществляется на конкурсной основе Комитетом города Москвы по организации и проведению конкурсов и аукционов (Тендерным комитетом). Условия конкурсов размещаются в том числе и на его сайте <http://www.tender.mos.ru>.

ВОПРОС: Подскажите, где можно познакомиться с порядком оформления правоустанавливающих документов на земельные участки?

— С порядком оформления земельно-правовых отношений на земельные участки можно ознакомиться на стенде в центральном здании Департамента (ул. Бахрушина, 20), в Интернете или непосредственно в территориальных объединениях регулирования землепользования административных округов.

ВОПРОС: Как узнать номер ФЛС для правильного внесения арендной платы с 1 января 2005 г.?

— Номер ФЛС введен в целях улучшения идентификации арендных платежей. Это необхо-

димо в тех случаях, когда одному договору может соответствовать несколько финансово-лицевых счетов плательщиков. Это может быть как в случае многократного перехода прав аренды от одного арендатора к другому, так и при заключении договоров аренды со множественностью лиц на стороне арендатора.

В договорах аренды, заключенных после 01.02.2005, номер ФЛС можно узнать из приложения 1 к договору аренды, т.е. из приложения, где приведен расчет арендной платы с реквизитами для платежа.

По всем остальным договорам номера ФЛС вместе с реквизитами для внесения арендной платы за землю с 01.01.2005 были разосланы в I квартале 2005 г.

Если Вы по каким-то причинам не получили такого уведомления, то Вам необходимо обратиться в ТОРЗ по месту заключения договора.

ВОПРОС: Где можно получить справку о земельном участке под домом? В частности, хотим узнать план и границы нашего дома в кадастре.

— Для получения любой кадастровой информации по земельным участкам необходимо направлять письменные запросы в Департамент.

ВОПРОС: Облагается ли арендная плата за землю налогом на добавленную стоимость (НДС)?

— Арендная плата за землю, находящуюся в государственной собственности, НДС не облагается.

ВОПРОС: Можно ли фирме, зарегистрированной за рубежом, вносить арендную плату в валюте?

— В соответствии с Законом города Москвы от 16.07.1997 № 34 «Об основах платного землепользования в городе Москве» арендная плата за землю в городе Москве уплачивается исключительно в рублях.

Кроме того, при современном состоянии системы международных расчетов заплатить в рублях из-за границы не составляет большого труда. Для этого Вам надо всего лишь проконсультироваться со служащими своего банковского учреждения. Если они Вам не помогут - смените банк.

ВОПРОС: В каких случаях земля может быть изъята из пользования?

— Статья 49 Земельного кодекса РФ содержит общие положения относительно возможности изъятия земель для государственных или муниципальных нужд. Условия и порядок изъятия земельных участков отражены в ст. 55 ЗК РФ.

ВОПРОС: Прочитал, что Москомзем ведет постоянное наблюдение за сохранностью границ города. А кто покушается на границы?

— Имеют место случаи предоставления и использования земель города Москвы на основании правовых актов органов исполнительной власти Московской области на территориях, граничащих с землями Московской области. Эти вопросы требуют упорядочения и приведения в соответствие с требованиями нормативно-правовых актов города Москвы.

ВОПРОС: Я заплатил арендную плату за землю наличными через учреждение банка, и с меня банк взял комиссию за услугу. Правильно ли это?

— К сожалению, банк прав. Несмотря на то, что арендная плата за землю в полном объеме зачисляется в бюджет, она относится к неналоговым доходам. Если п. 2 ст. 60 Налогового кодекса Российской Федерации прямо указано, что плата за обслуживание по операциям перечисления в бюджет налогов и сборов не взимается, то по неналоговым доходам аналогичная норма в законодательстве отсутствует. Следовательно, плата за обслуживание взимается банком правомерно.

Слабым утешением может служить то, что даже если бы Вы платили по безналичному расчету, банк все равно бы взял плату за обслуживание.

ВОПРОС: В связи с решением Госдумы об отмене налога на наследство хочу спросить, будет ли это распространяться на дарение земли?

— Проектом Федерального закона «О внесении изменений в часть вторую Налогового кодекса Российской Федерации, в статью 19 Закона Российской Федерации «Об основах налоговой системы в Российской Федерации», а также о признании утратившими силу законодательных актов Российской Федерации в части налогов и сборов» предусматривается освобождение от налога на имущество, переходящее в порядке дарения, членов семьи и близких родственников.

Порядок обложения налогом на дарение в отношении остальных лиц переносится в текст главы налога на доходы физических лиц. Налог на имущество при дарении в этом случае составит 13% для недвижимости, транспортных средств, акций, паев и долей.

Поскольку земельные участки относятся к объектам недвижимости, то этот порядок будет распространяться и на них.

ВОПРОС: Можно ли оформить документы на земельные участки в режиме «одного окна»? За какой срок это делается?

— С 1 января 2005 г. Департамент земельных ресурсов города Москвы в режиме «одного окна» оформляет договоры аренды земельных участков и дополнительные соглашения к ним в срок 1,5 мес при наличии распорядительного документа органа исполнительной власти города Москвы о предоставлении земельного участка, в срок не более 105 рабочих дней оформляются договоры аренды земельных участков, на которых расположены здания, строения, сооружения и дополнительные соглашения при переходе права собственности на здание, строение, сооружение к другому лицу. Порядок выдачи этих документов определен постановлением Правительства Москвы от 28.12.2004 № 929-ПП «Об организации работ по оформлению договоров аренды земельных участков и дополнительных соглашений к ним в режиме «одного окна».

Также в режиме «одного окна» Департаментом выдаются следующие земельно-правовые документы:

- кадастровый план земельного участка;
- расчет размера платы за право на заключение договора аренды земельного участка;
- согласие на вторичную сделку;
- акт резервирования;
- кадастровая информация по земельному участку;
- заключение по землепользованию;
- технический отчет об инженерно-геодезических работах по установлению границ и определению площади земельного участка;
- копия архивного документа;
- информационное письмо;
- акт установления нормативной цены земельного участка.

Все перечисленные документы выдаются в срок не более 30 рабочих дней. Подробную информацию о работе Департамента в режиме «одного окна» можно узнать по телефонам: 953-75-83, 959-19-94 или на информационном сайте (www.moskomzem.ru).

ВОПРОС: В 1988 г. получена земля в бесплатное бессрочное пользование, имеется соответствующий акт. В те же годы было получено свидетельство о праве собственности на землю в садовом товариществе на правах дарения. Имеет ли оно сейчас юридическую силу?

— В настоящее время необходимо переоформить права на земельный участок, так как изменился порядок регистрации прав на недвижимое имущество.

ВОПРОС: У меня есть земля в Одинцовском районе. Сейчас есть временное свидетельство о собственности на землю, чтобы его зарегистрировать в палате, надо несколько лет ждать. Как можно получить официальное разрешение на продажу, минуя Одинцовский ООФ?

— Данный вопрос находится в компетенции органов власти Московской области. Обратитесь в Московский областной земельный комитет. Тел. 264-43-32, 264-21-23.

ВОПРОС: Я — ликвидатор чернобыльской аварии, стою на очереди на получение земельного участка, до сих пор нет никаких результатов. Нельзя ли ускорить решение?

— Данный вопрос также находится в компетенции органов власти Московской области. Следует обратиться в Московский областной земельный комитет, тел. 264-43-32, 264-21-23.

ВОПРОС: Земля получена нами в 1988 г. бесплатно и бессрочно в Ступинском районе. Получили до 1993 г., приватизировали 12 июля 1995 г., имеем свидетельство розового цвета. Сейчас от нас требуют, чтобы мы провели геодезические съемки и оформили документы заново. Законно ли такое требование?

— Да, требование законно, так как изменился порядок регистрации прав на недвижимое имущество.

ВОПРОС: Садовое товарищество получило землю еще в 1988 г., строительство завершено на 80-90% и не зарегистрировано до сих пор. Как получить технические паспорта на строения и свидетельства на право собственности на эти строения?

— Данный вопрос решается органами БТИ.

ВОПРОС: Является ли решение суда о разделе участка в 12 соток между супругами в равных долях основанием для получения регистрации в собственности каждому из супругов? Есть только один документ на 12 соток, это временное свидетельство сельской администрации. Как быть дальше?

— Права на каждую часть земельного участка должны быть оформлены в соответствии с действующим в настоящее время порядком.

ВОПРОС: Строгино, село Троице-Лыково. На территории села находятся около 600 домов, и большинство из домов в частной собственности, а прилегающие участки в фактическом пожизненном пользовании. С 1940 г. семья проживает в доме, который находится в собственности, а участок — получается, что нет. Как быть?

— Порядок предоставления земельных участков в собственность граждан установлен постановлением Правительства Москвы от 18.11.2003 № 961-ПП. Решение о предоставлении в собственность гражданам земельных участков осуществляется Правительством Москвы и префектами административных округов после предварительного рассмотрения данного вопроса на окружных комиссиях по земельным отношениям и градостроительству.

ВОПРОС: Я после смерти мужа в 1997 г. оформляла на себя документы на землю. Действительны ли эти документы? Мне нужно куда-то идти для переоформления?

— Документы на земельный участок действительны, но конкретный ответ на данный вопрос может быть дан только после рассмотрения имеющихся документов.

ВОПРОС: Проживаю по адресу: ул. Куусинена, 21А, дом на 105 квартир. В 2001 г. мы купили в нем квартиру, но нет выделенной земли ни для детских площадок, ни для стоянок, негде сидеть старикам. Вопрос о выделении земли (СИЭС Трейдin - инвестор) не решается до сих пор. Заместитель префекта Бочаров сказал, что вопрос будет решен, но до сих пор ничего не изменилось. Как быть?

— Данный вопрос находится в компетенции органов Москомархитектуры и префектуры административного округа.

ВОПРОС: Какие сведения, в какие сроки и куда следует предоставлять для регистрации в земельном кадастре?

— Для внесения земельного участка в государственный земельный кадастр города необходимо представить в Департамент: заявку о постановке земельного участка на кадастровый учет; правоустанавливающий документ на земельный участок, выданный органами власти; межевое дело.