

До́мик в деревне – за одну базовую

На рынке сельской недвижимости грядут серьезные перемены

Старый пустующий дом, рядом покосившийся полусгнивший забор – такую картину сейчас не так часто можно увидеть в белорусской деревне. Хотя, надо признать, встречается. Но на это знающие люди непременно ответят: беспорядок временный, ибо судьба обветшавшего строения «находится в стадии разрешения».

Мы отправились в Столбцовский район, чтобы собственными глазами посмотреть, как наводят порядок на земле и что мешает этому.

Дедовские гены

Естественно, сразу поинтересовались, находят ли пустующие строения на селе новых хозяев, как идет этот процесс. Как раз подвернулся случай посетить одного из новоиспеченных владельцев «домика в деревне». Но он, минчанин Михаил, наши ожидания не оправдал. Едва услышав просьбу поделиться впечатлениями от приобретенной недвижимости, категорически отрезал – нет. Правда, со двора выпроваживать не стал, а попытался объяснить свою позицию.

По словам мужчины, он давно мечтал о собственном жилье в деревне. Считает, это у него от предков: в начале 1950-х дедушка с бабушкой в поисках лучшей доли приехали в Минск с Мозырщины, устроились на тракторный завод, где проработали до пенсии. Отец родился уже в столице, а мать так и вовсе из коренных минчан. Горожанами оказались и тесть с тещей. Так что все близкие Михаила, образно говоря, выросли на асфальте, и сельская идиллия их мало прельщает. А вот у него, оказалось, все-таки проявились дедовские гены.

Прежде чем отважиться на покупку, мужчина досконально изучил конъюнктуру рынка сельской недвижимости. Выбрал именно Столбцовщину – за чудесную природу и относительно небольшую удаленность от столицы. Поначалу, говорит, был соблазн приобрести жилье «под ключ». Но затем, при более детальном знакомстве с потенциальными объектами будущей имущественной сделки, отдал предпочтение именно этому дому, выставленному райисполкомом на аукцион. Тут сработали два фактора. И ценовой оказался вовсе не первым, хотя и имел немаловажное значение – ведь с аукциона жилье можно купить за гораздо меньшую цену. Главным для Михаила стал совсем другой мотив: желание обустроить собственный «домик в деревне» по своему усмотрению. Например, пристроить веранду, возвести флигель и т. д. А поскольку эти новшества предполагались в обоих случаях, то и остановился на более дешевом варианте. За зиму мужчина планирует закупить необходимые стройматериалы и по весне собственноручно заняться осуществлением своих задумок.

Пока же приобретенный дом выглядит не очень презентабельно. Как ни старались местные власти оберегать его от непрошенных гостей, последние

В Беларуси чуть более 7 тысяч пустующих и ветхих домов. Это значительно меньше, чем несколько лет назад.



▲ Председатель исполкома Старосверженского сельсовета Марина Таяновская всегда найдет о чем говорить с сельчанами

все же иногда туда наведывались. И эти визиты не пошли на пользу внешнему виду строения. Именно поэтому, как признался Михаил в конце нашего недолгого разговора, он пока не желает предавать широкой огласке свою покупку. Мол, приезжайте в следующем году осенью, тогда во флигеле возрожденной усадьбы детально обо всем поговорим. А пока – извините.

Наследство в тягость?

Имущественное приобретение Михаила, как утверждает председатель исполкома Старосверженского сельсовета Марина Таяновская, являет собой идеальный итог проделанной работы с так называемой брошенной недвижимостью. Ведь после смерти хозяина в доме долгое время никто не жил. Поэтому был запущен процесс признания строения пустующим. О чем в законном порядке уведомили наследницу. Ей разъяснили, на каких основаниях недвижимость может перейти в коммунальную собственность, это предусматривает Указ Президента «О пустующих и ветхих домах» № 357 от 4 сентября 2018 года. И поскольку женщина живет вдали от малой родины, не желает заниматься ни эксплуатацией дома, ни оформлением его в собственность и даже продажей, то она официально отказалась от своих имущественных прав на него. В итоге

строение судебным решением включили в реестр ветхих и пустующих домов, выставили на продажу через аукцион. Михаил оказался единственным покупателем, поэтому нужда устраивать торги отпала – сделку оформили путем купли-продажи за заявленную оценочную стоимость.

Этот пример далеко не единичный. Старосверженский сельсовет на Столбцовщине – один из наиболее крупных по территории: включает одноименный агрогородок и 18 деревень. Большинство населенных пунктов вполне уважаемые – с центральным водоснабжением, природным газом и асфальтированными улицами. Но есть и так называемые бесперспективные. Однако статус мало влияет на положение дел с брошенными домами: они время от времени появляются и там, и там. Все зависит от обстоятельств и конкретных людей.

Вообще-то борьба, по-другому и не скажешь, с нерадивыми хозяевами за порядок на их же земельном участке, на прилегающей территории, по словам Марины Таяновской, началась давно. Чаще словом, а иногда применяя законные меры, «убеждали» скосить бурьян, обновить забор, постоянно следить за внешним видом построек. Одновременно уделяли внимание пустующим домам – находили собственников и указывали им на то, что нужно навести и поддерживать здесь порядок.

Большим подспорьем стал Указ Президента «О мерах по совершенствованию учета и сокращению количества пустующих и ветхих домов в сельской местности» № 100. Он был принят в 2012 году и позволил целенаправленно и эффективно работать по этой проблеме.

Однако жизненные реалии таковы, что «ничейная» недвижимость появляется постоянно. Деревни стареют, а покинувшая их молодежь не спешит возвращаться на малую родину. Случается, наследство в виде родительского дома не всегда обретает новых хозяев, ветшает и приходит в запустение, тем самым портит общий вид населенного пункта.

Поэтому в реестре ветхих и пустующих домов время от времени появляются новые адреса. И с «старичками» теперь поступают по нормам президентского указа № 357. Принят он был, напомним, чтобы как можно больше пустующей недвижимости вовлечь в оборот, усилить права собственников и упростить процедуру изъятия бесхозных жилых домов.

В поисках новых хозяев

На территории Старосверженского сельсовета 20 строений, которые числятся в реестре. Причем 17 из них попали в список в этом году. Новых хозяев обрели только два дома. Но дело не в недостаточной работе сельисполкома. Процесс довольно длительный и трудоемкий: чтобы окончательно закрепить статус пустующего или ветхого жилья, необходимо собрать внушительную документальную базу.

– Специальная комиссия, как минимум, дважды в год осматривает дома в населенных пунктах сельсовета, – раскрывает детали председатель Марина Таяновская. – Пустующий дом или нет, определяется при визуальном осмотре. И если появилось на то подозрение, начинается сложная и продолжительная процедура установления его нового статуса. Опрашиваем соседей, посещали ли дом его собственники. Обязательно проверяем оплату коммунальных услуг, расхода электроэнергии и т. д. Вообще дом

Для выявления брошенной недвижимости специальные комиссии при местных исполкомах дважды в год осматривают строения на своей территории.

признается пустующим, если в течение трех лет в нем не проживали ни дня и владельцы не предоставили в сельисполком уведомление о своем намерении использовать его.

Есть категория ветхих строений. Это, в основном, аварийные и грозящие обвалиться здания. Хозяину такого дома высылают официальное уведомление о необходимости восстановить либо снести его. Если владелец ничего не предпринимает, его посчитают отказавшимся от права собственности. Затем документы подаются в суд, который решает признать дом бесхозным и передать его в коммунальную собственность. Ветхие строения, в основном, сносят, а освободившиеся земельные участки включаются в общий севооборот сельхозпредприятий. С пустующими домами иначе – их выставляют на продажу.

В этом деле, как утверждает моя собеседница, много нюансов. Каждый конкретный случай требует тщательного разбирательства. Те самые выявленные в этом году 17 пустующих домов сейчас на стадии оформления документации и организации торгов. К слову, в текущем году сельисполком реализовал два таких строения, пополнив местный бюджет более чем на 7 тысяч рублей. Сумма кажется незначительной. Но, по мнению

◀ Таким был пустующий дом в деревне Скоморошки, а таким он стал у нового хозяина



До



После

Марины Таяновской, важнее денег то, что эти дома вновь заживут привычным деревенским укладом....

Мониторинг домовладений ведется постоянно, заверяет начальник отдела архитектуры, строительства, жилищно-коммунального хозяйства Столбцовского райисполкома Евгений Кондратович. В нынешнем году в результате такой работы «обнаружили» 81 пустующий, три ветхих и пять бесхозных домов. Всего в районе 153 подобных строения.

– Очень важен показатель продажи пустующих домов, – подчеркивает специалист. – Наиболее успешно этот процесс идет в Рубежувичском, Старосверженском сельсоветах, а также в Налибокском, где недавно с аукциона продали пустующий дом в деревне Пруды. Местный бюджет пополнился более чем на 10 тысяч рублей.

К сожалению, констатирует наш собеседник, есть дома в аварийном состоянии, которые восстановить невозможно, их приходится сносить. С начала года навсегда «ушли» 30, судьба еще 16 домовладений фактически предрешена.

В Государственном комитете по имуществу сообщили: в Беларуси чуть более 7 тысяч пустующих и ветхих домов. Это значительно меньше, чем несколько лет назад. По словам заместителя начальника управления – начальника отдела правового обеспечения земельных отношений, геодезии и картографии юридического управления Антонины Торбиной, значительное сокращение невостребованной

недвижимости произошло благодаря реализации норм Указа «О пустующих и ветхих домах».

– Недавно мы изучили правовые аспекты применения этого документа, – рассказывает Антонина Торбина. – В целом деятельность в данной сфере признана эффективной. Но, в то же время, в ходе нашего мониторинга отдельные государственные органы и граждане внесли рекомендации по совершенствованию отдельных положений. На их основе выработаны предложения, которые предлагаем включить в законодательную базу. Цель одна – улучшить работу в этом направлении.

Правовой мониторинг показал: наследники порой забывают о родительских домах в деревнях, в том числе по причине отсутствия необходимых документов. Отчуждать же недвижимость разрешается при наличии сведений о ней в похозяйственной книге сельисполкома, внесенных до 19 марта 1985 года. С другой стороны, эта норма не распространяется на дома, находящиеся в коммунальной собственности, в том числе пустующие и ветхие. Теперь это правило предлагают распространить на частные владения.

Есть и такая проблема. Городские и районные власти ведут реестры пустующих и ветхих домов, размещают сведения о них на своих официальных сайтах. Однако найти необходимую информацию порой проблематично. Возможно, проблема будет решена с созданием

►► Смотрите, в какую усадьбу превратился пустующий дом в д. Старый Свержень





◀ Лесная деревушка Артюхи преобразуется благодаря дачникам, некоторые из них стали владельцами пустующих домов
Фото автора.

электронного Единого государственно-информационного ресурса. И тогда любой человек, желающий приобрести «домик в деревне», сможет оперативно навести нужные справки, а забывчивый собственник – убедиться, что «деревенское наследство» не числится в «черном» списке.

Обратили внимание участники правового мониторинга и на качество исполнения указа № 357. Порой к проблеме старого жилья относятся не надлежащим образом, констатирует Антонина Торбина. Например, в этом году прокуратура Витебской области в ходе проверки установила, что некоторые комиссии по обследованию жилых домов действуют формально, необходимые сведения предоставляются ими несвоевременно, не всегда организовано извещение владельцев о предстоящем включении принадлежащих им строений в реестр и т. д. Поэтому специалисты предлагают в нововведениях предусмотреть ответственность должностных лиц.

Среди других предложений есть и такое: разрешить продавать пустующие или ветхие дома за одну базовую величину, предусматривается и возможность их отчуждения без правоудостоверяющих документов. Также устанавливается упрощенный порядок заклю-

чения таких договоров и регистрации домов.

В начале ноября в ходе рабочей поездки в Островецкий район на церемонию подключения первого энергоблока Белорусской АЭС к объединенной энергосистеме страны Президент поручил проработать вопрос об упрощении условий для приобретения пустующего жилья, вплоть до символической цены, для тех, кто это хочет сделать. «У нас море хороших хуторов, деревенок. И в этих деревеньках много пустующих усадеб. Надо эти пустующие усадьбы, неухоженные участки (а их тысячи гектаров по стране) раздать людям за копейки. Чтобы заплатили, но немного. Чтобы в деревне кто-то дачу построил, кто-то для детей, для стариков», – подчеркнул А. Лукашенко.

Разработкой соответствующих правовых норм сейчас занимаются Государственный комитет по имуществу, другие заинтересованные ведомства. И, как утверждает Антонина Торбина, процесс на завершающей стадии. Подготовлены предложения для проекта Указа главы государства «Об отчуждении жилых домов и совершенствовании работы с пустующими и ветхими домами». Так что нововведений осталось ждать недолго.

Сергей ГОЛОВКО ■