земельное законодательство

избавляется от пробелов

В настоящее время нормативно-правовое регулирование порядка предоставления земельных участков, в том числе в целях строительства, довольно противоречиво и имеет пробелы, что создает условия для различных злоупотреблений, как со стороны органов власти, так и со стороны граждан.

Последние три месяца показали, что вопросами наведения порядка в этой области озабочены на всех уровнях: муниципальном, региональном и федеральном.

муниципальные инициативы

Земельного вопроса коснулись сразу три законодательные инициативы, внесенные в Законодательную Думу Томской области нынешней весной. Авторами законопроектов стали Дума Томского района и Дума города Томска.

В частности, оба инициатора предложили внести изменения в статью 15.1 закона Томской области №74-ОЗ от 04.10.2002 «О предоставлении и изъятии земельных участков в Томской области», увеличив выкупную стоимость земли для садоводства, огородничества и дачного хозяйства. При этом взгляд на принципы установления цены оказался разным.

Чтобы сблизить позиции муниципалитетов и выработать единый подход, данный вопрос был вынесен на обсуждение Комиссии Совета по правовым вопросам и межмуниципальному сотрудничеству, заседание которой прошло 5 июня под председательством главы Томского района Владимира Евгеньевича Лукьянова.

Если говорить о сути проблемы, отметим, что выкупная цена садовых, огородных и дачных земельных участков по сравнению с ценой земельных участков для жилищного строительства сегодня крайне незначительна.

При этом правовой режим этих участков не запрещает возведения на них жилых строений.

В результате складывается благоприятная среда для развития спекулятивного рынка земли.

По словам В.Е. Лукьянова, в Томском районе, начиная с 2012 года, было продано 690 таких участков, стоимость одного варьируется от 150 до 850 рублей.

*– Дешевая земля попадает в поле зрения профессиональных перекупщиков: наметилась тенденция к массовым перепродажам. Таким образом, земельный фонд сокращается, а число людей, действительно нуждающихся в получении земли, сохраняется и даже увеличивается. Помимо этого снижаются и потенциальные доходы местного бюджета. Ликвидировать сложившийся дисбаланс и призвана наша инициатива.*

Представляя в ходе заседания Комиссии итоги мониторинга законодательных инициатив, Исполнительный директор Совета Лиманская Наталья Викторовна отметила, что порядок установления стоимости земли должен быть более гибким и учитывать специфику каждой территории.

Единая цена на земельный участок в городе Томске и муниципальных районах Томской области приведет к тому, что для одних приобретателей цена будет чересчур низкой, для других – чрезмерно высокой.

В итоге все участники сошлись во мнении, что данный вопрос целесообразнее было бы регулировать на уровне муниципальных образований. Тем более, что с первого января 2014 года доходы от продажи земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, поступают в местные бюджеты.

Данный подход нашел отражение в законопроекте, предложенном Советом как альтернатива ранее представленным инициативам.

В частности, предлагается внести изменения, определив выкупную цену земельных участков равной выкупной цене земельных участков, находящихся в муниципальной собственности муниципального района (городского округа). Это касается как земельных участков предоставляемых для ведения садоводства, огородничества, дачного хозяйства, так и земельных участков, предоставляемых для ведения личного подсобного хозяйства.

Другая законодательная инициатива Думы Томского района касается внесения изменений в часть 4 статьи 15 Закона Томской области от 04.10.2002 № 74-ОЗ «О предоставлении и изъятии земельных участков в Томской области».

Существующая в России двухуровневая система местного самоуправления, при которой один вид муниципальных образований (муниципальный район) может содержать в себе другие виды (сельские поселения, городские поселения) породила проблему в применении данной нормы.

Действующая редакция устанавливает выкупную цену земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, и на которых расположены здания, строения, сооружения, равной выкупной цене земельных участков, находящихся в муниципальной собственности на территории соответствующего муниципального образования.

Остаётся неясным, какую конкретно выкупную цену необходимо применять: установленную для муниципальной собственности муниципального района или установленную для муниципальной собственности поселений, входящих в состав районов.

Предлагаемый Думой Томского района законопроект содержит прямое упоминание о тех видах муниципальных образований, на которые следует ориентироваться при определении выкупной цены: муниципальный район, городской округ.

Еще одна инициатива Томского района, направленная на повышение эффективности использования земли касается порядка выкупа земельных участков сельскохозяйственного назначения. Законопроект «О внесении изменений в статью 9 Закона Томской области «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения в Томской области» внесен в региональный парламент.

Муниципалитеты поддержали предложение Томского района об установлении более высокого предела стоимости, по которой могут приобретаться в собственность земельные участки из состава земель сельскохозяйственного назначения.

гос регулирование. комментарии от томского уфас

Федеральным законом от 23.06.2014 № 171-ФЗ в Земельный кодекс РФ и отдельные законодательные акты РФ внесены изменения в части совершенствования порядка предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Законом планируется усовершенствовать действующий порядок предоставления земельных участков, сделав его максимально прозрачным, обеспечив равный доступ к земельным ресурсам для всех за счет проведения аукциона по продаже земельного участка и аукциона на право заключения договора аренды земельного участка в электронной форме, порядок проведения которого будет установлен федеральным законом.

Изменения не предусматривают возможность предоставления земельных участков без проведения торгов, за исключением закрытого перечня случаев, непосредственно установленных законом.

Аукцион не проводится в электронной форме в случаях, если земельный участок предоставляется гражданам для ИЖС, ведения ЛПХ, дачного хозяйства, садоводства, гражданам или КФХ для осуществления хозяйством его деятельности либо предназначен для сельскохозяйственного производства.

Ожидается, что новый закон позволит устранить административные барьеры при взаимодействии с лицами, заинтересованными в предоставлении земельных участков, будет способствовать реализации инвестиционных проектов, в том числе в сфере жилищного и иных видов строительства.

Указанный Закон вступит в силу с 01.03.2015, за исключением отдельных положений.