КАК МИНИМУМ – ПРОЧИТАТЬ

новые нормы земельного законодательства

Интервью с председателем Комитета по управлению земельными ресурсами Департамента по управлению государственной собственностью Томской области Бобковой Оксаной Геннадьевной

– Оксана Геннадьевна, в общих чертах всем известно, что со следующего года существенно меняется земельное законодательство Российской Федерации. Но на что особенно нужно обратить внимание и к чему готовиться муниципалитетам?

– Конечно, основное изменение – это право распоряжения земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена. Такими земельными участками с 1 марта 2015 года будут распоряжаться органы местного самоуправления городских округов и поселений.

Муниципальный район станет распоряжаться неразграниченными землями только в том случае, если на территории поселения не утверждены правила землепользования и застройки. Но, как только эти правила утверждаются, со следующего дня район теряет это право.

Сегодня звучит мнение, что поселения могут передавать эти полномочия в район. Оно, на мой взгляд, ошибочное. Законом передача таких полномочий не предусмотрена.

– Сегодня меняется и понятие земельного участка. Это, действительно, было так актуально?

– Да, если раньше понятие земельного участка сводилось к тому, что это часть поверхности земли, границы которой описаны и установлены в законодательном порядке, то теперь нужно только индивидуализировать земельный участок, то есть получить его кадастровый номер, адрес, местоположение.

Новое понятие более определенное, более соответствует требованиям современного земельного законодательства.

Теперь земельным участком как объектом права собственности и иных предусмотренных Земельным кодексом прав на землю является недвижимая вещь, которая представляет собой часть земной поверхности и имеет характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуально-определенной вещи. Требований по описанию границ сегодня нет.

На мой взгляд, законодательство все больше и больше пытается упростить порядок оформления прав на землю. Прежде всего для физических лиц, которые получили земельные участки до введения в действие Земельного кодекса. И понятие земельного участка, существующее сегодня, просто не стало соответствовать времени...

Всем известный закон о дачной амнистии. Гражданам предоставлена возможность зарегистрировать право на землю по старым документам, не проводя межевание участков.

Но, из-за противоречий в понятиях право на землю зарегистрировать мы могли, но продать или подарить участок уже нет, все равно приходилось межевать. И складывалось так, что освобождение от каких-то затрат при первичной регистрации права не освобождало собственников от затрат, связанных с распоряжением этими земельными участками.

Для тех же, кто пользовался участком и не собирался совершать каких-либо сделок, регистрация права собственности, в общем – то, не актуальна. Закон не ограничивает срок регистрации таких прав, и это можно сделать в любое удобное время.

– То есть, если сегодня муниципалитет «нарезает» микрорайон и выделяет земельные участки…

– Нет, это не тот случай. К предоставлению вновь образованных земельных участков требования иные. Здесь, конечно же, нужны границы участка, которые соответствуют материалу межевания.

Более того, этим участкам закон уделил очень большое внимание и определил исчерпывающий перечень документов, на основании которых с первого марта будет возможным размежевать земельные участки и поставить их на кадастровый учет.

Их три. Во-первых, это проект межевания территории, утвержденный в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации. Во-вторых, проектная документация, содержащая информацию о местоположении, границах, площади и иных характеристиках участков. И последнее – это утвержденная схема расположения земельного участка на кадастровом плане территории.

Также законом предусматривается исчерпывающий перечень случаев, когда образование земельных участков осуществляется исключительно в соответствии с утвержденным проектом межевания территории.

Если проект межевания территории не утвержден, то применяется утвержденная схема расположения земельного участка. Причем именно схеме расположения земельного участка законом отводится отдельное положение. Дается определение этой схеме, устанавливается порядок ее разработки, требования к ее форме и формату.

– Оксана Геннадьевна, как насчет порядка предоставления земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности?

– Он изменен кардинально. Новая редакция земельного кодекса не разграничивает порядок предоставления земельных участков для строительства с предварительным согласованием мест размещения и без предварительного согласования.

Также не выделяются особенности предоставления земельных участков для жилищного строительства и для их комплексного освоения в целях жилищного строительства. В действующем Земельном кодексе это были совершенно разные понятия, разный порядок предоставления.

В последующем все будем предоставлять через аукцион, путем предварительного формирования земельных участков. Порядок проведения аукциона тоже должен быть единым для всех этих способов предоставления земельных участков.

Еще очень важно, что с 1 марта 2015 года Закон не допускает продажу государственных или муниципальных земельных участков, вид разрешенного использования которых строительство зданий, сооружений. Предоставление таких земельных участков под застройку должно будет осуществляться, преимущественно, посредством их передачи будущим застройщикам в аренду.

Оформление права собственности на землю возможно только после строительства. Не построили – значит, через определенный период времени, земельный участок у вас будет изъят и передан новому застройщику, который все-таки сможет справиться с таким строительством.

В Земельный кодекс включены требования еще больше ужесточающие судьбу застройщиков. И это, на мой взгляд, сделано для того, чтобы органам местного самоуправления дать больше полномочий по урегулированию застройки своих территорий.

Есть, конечно, исключительные случаи, когда земельные участки не могут быть предоставлены через аукцион. Например, это земельные участки, на которых расположены находящиеся в собственности здания, строения, сооружения.

– Здесь закономерно встает вопрос относительно объектов незавершенного строительства.

– Для разных видов этих объектов закон установил свои сроки аренды. Если период аренды истек, а объект не достроен, то у застройщика теряется право преимущественного получения земельного участка вновь в аренду. В этом случае муниципалитет вправе изъять земельный участок и через аукцион передать право застройки объекта новому застройщику. Если только застройщик не докажет, что строительство не завершилось по независящим от него причинам. Например, в силу каких-то форс-мажорных обстоятельств. Но, опять же, новому застройщику земельный участок предоставляется на срок не более чем три года.

В законе установлено определенное требование для тех собственников объектов незавершенного строительства, которые получат земельные участки до первого марта 2015 года. Они более лояльные. После первого марта, конечно, нужно будет подойти уже более обдуманно и оценить свои возможности по завершению строительства.

Оговорюсь, что сегодня и Гражданским кодексом Российской Федерации допускается принудительное отчуждение объекта незавершенного строительства в связи с прекращением действия договора аренды земельного участка. И, таким образом, у органов местного самоуправления появились серьезные рычаги влияния. Хотя не все так однозначно. Например, для индивидуального жилищного строительства в новом Земельном кодексе предусмотрен срок строительства 20 лет. И, как говорят некоторые специалисты, мы сейчас «нарежем», предоставим землю, а через 20 лет решения принимать будет уже кто-то другой.

– Введен новый правовой институт – использование земель, находящихся в государственной и муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитута. Можно об этом подробнее?

– Простой пример – сезонные рыночные точки, когда земельный участок нужно предоставить на месяц, два или полтора бабушкам-старушкам для торговли выращенной на своем огороде продукцией. Сегодня это делается хаотично – пришли и встали.

С введением новых норм Земельного кодекса этот процесс должен быть узаконен. Муниципалитет принимает решение, разрешающее землепользователю использовать картографически описанный земельный участок для каких-то временных нужд.

Причем прекращать это право каким-то документом того же уполномоченного органа не требуется. Как только этот участок поставлен на кадастровый учет и на него появляется право у иного лица, то временное разрешительное право, в силу закона, прекращается.

Такое же разрешительное право может предоставляться и в других случаях: для проведения инженерных изысканий, капитального и текущего ремонта линейного объекта и так далее. Сюда относится и размещение рекламных конструкций.

– Сегодня, насколько нам известно, появилась возможность обменять земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, на земельный участок, находящийся в частной собственности. В каких случаях допустим такой обмен?

– Предусмотрено два таких случая. Первый – это когда частный земельный участок изымается для государственных или муниципальных нужд.

Второй – когда частный земельный участок, в соответствии с утвержденными проектом планировки территории и проектом межевания территории, предназначен для размещения объекта социальной инфраструктуры, объектов инженерной и транспортной инфраструктур или когда на нем уже расположены указанные объекты.

Раньше мы могли обмениваться уже существующими земельными участками, соблюдая принцип равнозначности, идентичности вида разрешенного использования, стоимости, расположения и так далее.

У муниципалитетов для выкупа участков не всегда были деньги, но была необходимость в использовании земельных участков. Теперь муниципалитет на законных основаниях может предоставить какой-то даже неравнозначный земельный участок.

Но, конечно, остается требование по возмещению разницы в цене. Причем, цена должна быть определена на основании отчета независимого оценщика и собственник должен быть согласен на то, что участки будут неравноценны.

Кроме того, закон четко устанавливает трехмесячный срок для возмещения этой разницы. В противном случае землепользователь может обратиться в суд.

*Продолжение интервью читайте в следующем номере.*