



Обзор изменений земельного законодательства Российской Федерации

ПОЛНОМОЧИЯ ОМСУ

Федеральный закон от 03.07.2016 N 334-ФЗ "О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации" "О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации"

Начало действия документа 04.07.2016 (за исключением отдельных положений)

С 1 января 2017 года полномочия органов местного самоуправления сельских поселений по предоставлению земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, будут переданы на уровень муниципальных районов.

Законом установлено, что с 1 января 2017 года предоставление земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, осуществляется:

- органом местного самоуправления городского поселения в отношении земельных участков, расположенных на территории такого поселения;
- органом местного самоуправления муниципального района в отношении земельных участков, расположенных на территории сельского поселения, входящего в состав этого муниципального района, и земельных участков, расположенных на межселенных территориях муниципального района.

Определено, что предоставление земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, в отношении которого до дня вступления в силу данного Федерального закона принято решение о предварительном согласовании места размещения объекта либо решение о предварительном согласовании предоставления земельного участка или на официальном сайте РФ в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов, определенном Правительством РФ, размещено извещение о проведении аукциона по продаже земельного участка или аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, осуществляется органом местного самоуправления, который принял указанное решение или который обеспечил размещение указанного извещения.

Законопроектом установлено, что орган местного самоуправления, уполномоченный на предоставление земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, также является органом, уполномоченным на заключение в отношении таких земельных участков договора мены, соглашения об установлении сервитута, соглашения о перераспределении земель и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, на принятие решений о перераспределении земель и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, и на выдачу разрешения на использование земель и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации.

Установлено, что лица, деятельность которых привела к ухудшению качества земель (в том числе в результате их загрязнения, нарушения почвенного слоя), обязаны обеспечить их рекультивацию.

В соответствии с поправками в Земельный кодекс РФ рекультивация земель представляет собой мероприятия по предотвращению деградации земель и (или) восстановлению их плодородия посредством приведения земель в состояние, пригодное для их использования в соответствии с целевым назначением и разрешенным использованием, в том числе путем устранения последствий загрязнения почв, восстановления плодородного слоя почвы, создания защитных лесных насаждений. Порядок ее проведения устанавливается Правительством РФ.

В случае, если негативное воздействие на земли привело к их деградации, ухудшению экологической обстановки или нарушению почвенного слоя, в результате которых не допускается осуществление хозяйственной деятельности, а устранение таких последствий путем рекультивации невозможно, допускается консервация земель в порядке, установленном Правительством РФ. Лица, в результате деятельности которых возникла необходимость консервации земель, возмещают правообладателям земельных участков, в отношении которых принято решение о консервации, убытки.

Земельные участки, которые подверглись загрязнению химическими веществами, в том числе радиоактивными, иными веществами и микроорганизмами, а также расположенные на них здания, сооружения используются в порядке, определенном Правительством РФ. На таких землях и земельных участках запрещаются производство и реализация сельскохозяйственной продукции.

Федеральный закон от 03.07.2016 № 335-ФЗ "О внесении изменений в статью 72 Земельного кодекса Российской Федерации"

Начало действия документа 04.07.2016

Уточнен порядок осуществления муниципального земельного контроля

Статья 72 Земельного кодекса приведена в соответствие с пунктом 20 части 1 статьи 14 Федерального закона от 6 октября 2003 года № 131-ФЗ.

Установлено, что органы местного самоуправления муниципального района осуществляют муниципальный земельный контроль в отношении расположенных на межселенной территории муниципального района объектов земельных отношений, а также в отношении объектов земельных отношений, расположенных в границах входящих в состав этого района сельских поселений, за исключением случаев, если в соответствии с законом субъекта Российской Федерации данные полномочия закреплены за органами местного самоуправления указанных сельских поселений.

Федеральный закон от 03.07.2016 N 352-ФЗ "О внесении изменений в статьи 13 и 15 Федерального закона "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения"

Начало действия документа 15.07.2016

Выдел земельных долей, находящихся в муниципальной собственности, более не должен осуществляться в первую очередь из неиспользуемых земель и земель худшего качества.

Соответствующее положение исключено из закона об обороте земель сельскохозяйственного назначения.

Кроме того, Правительство РФ уполномочено устанавливать порядок определения размеров земельных долей, выраженных в гектарах или баллах, в виде простой правильной дроби.

ГОСУДАРСТВЕННАЯ КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА

Федеральный закон от 03.07.2016 № 237-ФЗ "О государственной кадастровой оценке".

Начало действия документа 01.01.2017

Определен новый порядок проведения государственной кадастровой оценки и определения кадастровой стоимости.

Установлено, что кадастровая оценка проводится по решению уполномоченного регионального исполнительного органа государственной власти, который наделяет полномочиями, связанными с определением кадастровой стоимости, бюджетное учреждение, созданное субъектом РФ.

Государственная кадастровая оценка проводится не чаще одного раза в три года (в городах федерального значения - не чаще одного раза в два года) и не реже одного раза в пять лет, за исключением внеочередной оценки. Перечень объектов недвижимости, подлежащих оценке, формируется органом регистрации прав на основании решения о проведении оценки. Оценка может быть проведена одновременно в отношении всех видов объектов недвижимости, а также всех категорий земель, расположенных на территории субъекта РФ.

Подготовка к проведению оценки осуществляется до 1 января года определения кадастровой

стоимости. Сбор и обработка информации, необходимой для определения кадастровой стоимости, осуществляются бюджетным учреждением в соответствии с методическими указаниями о государственной кадастровой оценке. Для сбора и обработки такой информации правообладатели объектов недвижимости вправе предоставить бюджетному учреждению декларации о характеристиках соответствующих объектов недвижимости.

Определение кадастровой стоимости осуществляется бюджетным учреждением в соответствии с методическими указаниями о государственной кадастровой оценке. Итоговым документом, составленным по результатам определения кадастровой стоимости, является отчет.

Уполномоченный орган субъекта РФ в течение 20 рабочих дней со дня получения отчета утверждает содержащиеся в нем результаты определения кадастровой стоимости путем принятия соответствующего акта, который вступает в силу 1 января года, следующего за годом проведения оценки, но не ранее чем по истечении одного месяца со дня его официального опубликования.

Орган регистрации прав в течение 20 рабочих дней со дня получения сведений о кадастровой стоимости, но не позднее 1 января года, следующего за годом ее определения, осуществляет внесение в ЕГРН таких сведений, в том числе о дне подачи заявления об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости.

Результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены юридическими лицами и физическими лицами, если они затрагивают права или обязанности этих лиц, а также органами государственной власти и местного самоуправления в отношении объектов недвижимости, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в специальной комиссии в случае ее создания в субъекте РФ или в суде. Для обращения в суд предварительное обращение в комиссию не является обязательным.

Обращаем внимание!

Согласно закону к отношениям, возникающим в связи с проведением государственной кадастровой оценки, пересмотром и оспариванием ее результатов, устанавливается переходный период применения данного Федерального закона с 1 января 2017 года до 1 января 2020 года.

В течение переходного периода государственная кадастровая оценка может проводиться в соответствии с данным законом или в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской РФ".

Решение о дате перехода к проведению государственной кадастровой оценки в соответствии с данным Федеральным законом принимается высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации.

Постановление Конституционного Суда РФ от 05.07.2016 N 15-П "По делу о проверке конституционности положения части первой статьи 24.18 Федерального закона "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" в связи с жалобой администрации муниципального образования города Братска"

Конституционным Судом РФ решен вопрос о праве органов местного самоуправления оспаривать результаты определения кадастровой стоимости в отдельных случаях.

Суд признал не соответствующим Конституции РФ положение части первой статьи 24.18 Федерального закона "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" в той мере, в какой оно препятствует органам местного самоуправления оспаривать в судебном порядке результаты определения кадастровой стоимости земельного участка, не находящегося в собственности муниципального образования, но расположенного на его территории, в случаях, когда по заявлению собственника этого земельного участка его кадастровая стоимость была существенно снижена на основании установления рыночной стоимости, чем могут быть затронуты права и законные интересы данного муниципального образования, в том числе связанные с поступлениями налоговых доходов в местный бюджет.

Одновременно Суд признал не противоречащим Конституции РФ положение части первой статьи 24.18 данного Федерального закона, как устанавливающее в целях обеспечения прав и законных

интересов собственников объектов недвижимости, расположенных на территории муниципального образования, общий порядок оспаривания органами местного самоуправления результатов определения кадастровой стоимости, который предусматривает возможность такого оспаривания в отношении объектов недвижимости, находящихся в муниципальной собственности.

ПОРЯДОК ИЗЪЯТИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Федеральный закон от 03.07.2016 N 354-ФЗ "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования порядка изъятия земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения при их неиспользовании по целевому назначению или использовании с нарушением законодательства Российской Федерации"

Начало действия документа - 04.07.2016 (за исключением отдельных положений)

Срок, по истечении которого сельскохозяйственный земельный участок может быть изъят у собственника, в случае его неиспользования по назначению, сокращен с пяти до двух лет.

Определено, что региональный орган исполнительной власти обязан обеспечить проведение кадастровых работ и установление вида разрешенного использования земельного участка, а также провести публичные торги по продаже изъятых земельных участков в течение шести месяцев со дня вступления в законную силу решения суда о его изъятии.

В части 2.1 статьи 8.8. Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях установлена ответственность за неиспользование сельскохозяйственного участка по целевому назначению в течение одного года с момента возникновения права собственности на него, если он приобретен по результатам торгов на основании решения суда о его изъятии в связи с неиспользованием по целевому назначению или использованием с нарушением и (или) если в отношении участка имеются сведения о его неиспользовании по целевому назначению или использовании с нарушением в течение установленного срока.

Определено, что Ростреестр будет обязан ежемесячно не позднее 15-го числа месяца, следующего за отчетным месяцем, сообщать в Россельхознадзор сведения о регистрации перехода прав на сельскохозяйственные участки, в отношении которых в ЕГРН содержатся сведения о результатах проведения государственного земельного надзора, указывающие на неиспользование такого земельного участка по целевому назначению или использование с нарушением.

Кроме того, законом установлено, что земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, расположенные на расстоянии не более 30 км от границ сельских населенных пунктов, не могут использоваться для целей, не связанных с ведением сельского хозяйства.

Федеральный закон от 03.07.2016 N 336-ФЗ "О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и статью 10 Федерального закона "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения"

Начало действия документа 15.07.2016

Надлежащее использование сельскохозяйственного земельного участка, находящегося в государственной собственности, будет подтверждаться на основании данных государственного земельного надзора.

Установлено, что надлежащее использование находящегося в государственной собственности сельскохозяйственного земельного участка, являющееся условием его продажи арендатору без торгов, будет подтверждаться отсутствием у уполномоченного органа информации о выявленных в рамках государственного земельного надзора и неустраненных нарушениях законодательства при его использовании.

Ранее было предусмотрено, что подтверждать надлежащее использование необходимо с помощью документов, согласно перечню, установленному в соответствии с законом об обороте земель сельскохозяйственного назначения.

Федеральный закон от 23.06.2016 № 218-ФЗ "О внесении изменений в Лесной кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования регулирования лесных отношений"

Начало действия документа 04.07.2016 (за исключением отдельных положений)

Усовершенствован порядок регулирования лесных отношений.

Установлено, что в отчете об использовании лесов должна содержаться информация об объеме заготовленной древесины и иных лесных ресурсов, о видовом (породном) и сортиментном составе древесины и др. К отчету прилагаются материалы дистанционного зондирования (в т. ч. аэрокосмической съемки, аэрофотосъемки), фото- и видеофиксации.

Прописан порядок охраны, защиты и воспроизводства лесов; порядок охраны лесов от загрязнения и иного негативного воздействия; порядок заключения договора аренды лесного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности. Также определен порядок проектирования мероприятий по охране, защите и воспроизводству лесов.

Уточнена процедура заключения договора аренды лесного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на новый срок без проведения торгов и договора купли-продажи лесных насаждений. Также предусмотрено ведение реестра недобросовестных арендаторов лесных участков и покупателей лесных насаждений.