

НОВАЯ ЗЕМЕЛЬНАЯ РЕФОРМА 2015 ГОДА**Д.С. Польшкая, Ю.А. Югина**

Научный руководитель старший преподаватель В.Н. Поцелуев

Национальный исследовательский Томский политехнический университет, г. Томск, Россия

В 2014 году президент В.В. Путин подписал закон «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации», который вступил в силу 1 марта 2015 года. Это крупнейшая земельная реформа за последние 14 лет. Её цель состоит в облегчении контроля и упрощении процедуры приобретения земли гражданами. Итак, выделим основные нововведения из этого закона.

1. Установление нового порядка предоставления гражданам и юридическим лицам земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Стоит обратить внимание на то, что 90 % земли в России приходится на федеральные, региональные и муниципальные участки, причем большинство из них – пустующие. По старым законам такой участок невозможно было не получить, не купить. Теперь же существует перечень определенных случаев, при наличии которых можно отказать в его продаже. Если же никаких причин для отказа нет, участок обязан выставить на торги. Сведения о продаваемых участках должны быть размещены на официальных сайтах администрации и на публичной кадастровой карте. Единственному желающему участок должен быть продан не дороже его кадастровой стоимости [6]. Подобные меры снизят цены на землю, поскольку рынок пополнится государственными землями, а неиспользуемые участки попадут в государственную собственность.

2. Определение особенностей приобретения указанными лицами земельных участков на торгах и без проведения торгов, а также за плату и бесплатно.

Физическим лицам предоставлена возможность получения земли без аукциона в том случае, если они относятся к таким категориям, как льготники. Теперь они смогут получить земельные участки в безвозмездное пользование на 6 лет, а по истечении этого срока – в собственность. Цена участков не должна превышать кадастровую стоимость. Перечень таких участков и категорий граждан будет устанавливаться отдельно региональным законодательством. Что касается юридических лиц, то они также смогут получить землю без аукционов в том случае, если им требуется участок для строительства социально важных объектов.

Максимальное время, необходимое для предоставления земельного участка без торгов, по новому закону сократится с нынешних трех лет до трех месяцев [6].

3. Регулирование отношений в области установления сервитутов, перераспределения земель, передачи земельных участков, находящихся в федеральной собственности, в муниципальную собственность или в собственность субъектов Российской Федерации.

В дополнениях к Земельному кодексу сказано, что сервитут устанавливается только в случае согласия обеих сторон. Согласие тех лиц, которым принадлежат здания и сооружения на этом участке, не требуется. Заявление о заключении установления сервитута можно подать в виде электронного документа [4].

Земельные участки, находящиеся в федеральной собственности, подлежат безвозмездной передаче по заявлению, направляемому главой муниципального образования в собственность субъектов Российской Федерации, если эти участки не входят в список неподлежащих (особо охраняемые природные территории; земли лесного фонда; земли, зарезервированные для государственных нужд или занятые объектами государственного значения; земельные участки, предназначенные для государственных или инвестиционных программ и т.п.) [4].

4. Возможность использования гражданами и юридическими лицами земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков.

Такая возможность предоставляется в случае проведения инженерных или ремонтных работ на участке, осуществления геологического изучения недр, размещение нестационарных торговых объектов и рекламных конструкций. Следовательно, процедура получения земли владельцами киосков, ларьков, магазинов «на колесах», рекламных конструкций стала гораздо легче. Теперь им не обязательно заключать договоры аренды на земельные участки.

5. Уточнение правовых норм, определяющих понятие "земельный участок", устанавливающих порядок образования земельных участков, содержание вещных и иных прав на земельные участки, виды и условия сделок с земельными участками.

Порядок образования земельных участков осуществляется при наличии проекта межевания территории, проектной документации о местоположении, границах, площади и др. характеристиках участков, а также утвержденной схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории [4].

6. Внесение новой статьи в Гражданский кодекс РФ, предусматривающей отчуждение объекта незавершенного строительства в связи с прекращением договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности.

При таких условиях объект изымается у собственника по решению суда путем продажи с публичных торгов. Исключение – если собственник докажет, что нарушение срока строительства связано с действиями (бездействием) органов или лиц, эксплуатирующих инженерно-технические сети, к которым должен быть подключен объект. Вырученные на торгах деньги выплачиваются бывшему собственнику объекта [4].

7. Приведение Лесного и Градостроительного кодексов, Федерального закона «О государственном кадастре недвижимости», ряда других федеральных законов в соответствие с изменениями, внесенными федеральным законом в Земельный кодекс.

В Лесной кодекс внесены изменения, согласно которым загрязнение, чрезмерная вырубка лесов и другие нарушения несут за собой последствия, при которых владелец или пользователь участка лишается его [3].

До 2018 года продлен период установления предельных цен кадастровых работ в зависимости от видов объектов, и иных существенных критериев, что должно обеспечить стимулирование уточнения местоположения границ земель и вовлечение их в экономический оборот [4]. На сегодняшний день многие земельные участки изменены и имеют другие границы, что на публичной кадастровой карте не обозначено, а некоторые земельные участки и вовсе не зарегистрированы. А новый федеральный закон предоставляет возможность гражданам проводить кадастровые работы на своих участках и регистрировать их по более низким ценам.

По словам заместителя министра экономического развития Павла Королёва, реформа узаконивает так называемые «прирезки» к дачным участкам, если эти территории не являются землёй общего пользования или чьей-то собственностью [5]. На примере мы рассмотрим, каким образом по новым правилам можно законно оформить «прирезку» к участку. На рисунке 1 представлен участок площадью 400 кв. м и «прирезка» к нему 88 кв. м. Также на рисунке 2 «прирезка» к участку показана красными линиями и её площадь составляет 139 кв. м.

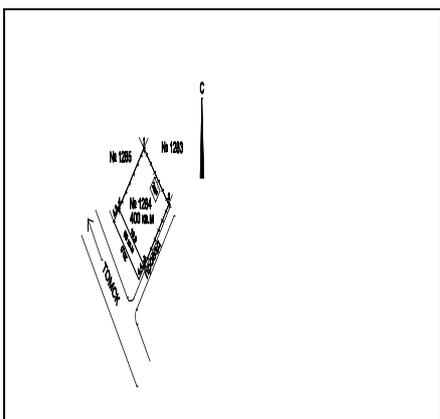


Рис. 1.

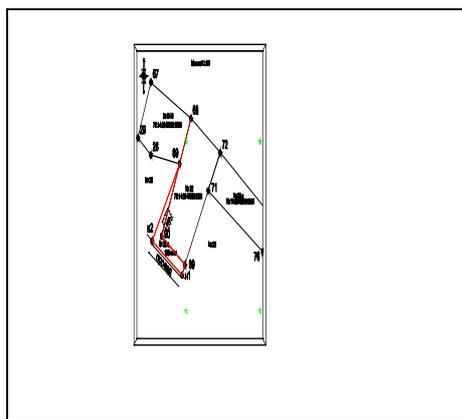


Рис. 2.

Если до реформы увеличение площади участка проводилось незаконно, так как цена на такие «прирезки» была высока, то теперь их легче оформить и выкупить за цену, значительно ниже рыночной, так как использование ее в других целях невозможно.

Теперь рассмотрим другой пример. Фермерское хозяйство Алыкова Ф.М. планирует строительство полносистемного бассейнового рыбного хозяйства. Для этого была подобрана площадка в с. Батурино. Нами были рассмотрены следующие документы: протокол о намерениях, проект границ земельного участка, свидетельство о государственной регистрации, кадастровый паспорт земельного участка и постановление главы администрации Томского района.

Из постановления можно выделить пункт 6.2: «согласовать проект с председателем комитета по архитектуре и градостроительству Администрации Томского района». В связи с реформой 2015 года это становится значительно проще, так как теперь порядок предоставления земли опирается на генеральный план территории и правила застройки. Процедура согласования акта выбора участка, который дублирует градостроительную документацию, не является рациональной.

Итак, Земельный кодекс провозглашает право собственности на землю, ее пользования, сдачи в аренду, продажи, передачи по наследству и др. Земельный кодекс постоянно совершенствуется и дорабатывается, и реформа 2015 года – прямое тому подтверждение.

Литература

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации [http://base.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=LAW;n=173884;div=LAW;rnd=0.03945383382961154]: [(от 29.12.2004 N 190-ФЗ) (ред. от 31.12.2014) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.04.2015)]// [Консультант плюс].
2. Земельный кодекс Российской Федерации. [http://www.consultant.ru/popular/earth/]: [(принят ГД ФС РФ 28.09.2001) (действующая редакция от 08.03.2015)]// [Консультант плюс].
3. Лесной кодекс Российской Федерации. [http://base.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=LAW;n=168316;div=LAW;rnd=0.03435981716029346] [(от 04.12.2006 N 200-ФЗ) (ред. От 21.07.2014) (с изм. и доп., вступ. В силу с 01.03.2015)]// [Консультант плюс].
4. О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации: Федеральный закон от 23 июня 2014 г. N 171-ФЗ// [http://www.rg.ru/2014/06/27/zemkodeks-dok.html].
5. Зубков И. Несносные заборы. Интервью с Павлом Королевым// [http://www.rg.ru/2015/01/15/zemlya.html]
6. Новая земельная реформа 2015 – комментарии// [http://www.zemvopros.ru/page_10350.htm]