ПРОКУРАТУРА ПРОМЫШЛЕННОВСКОГО РАЙОНА РАЗЪЯСНЯЕТ:

В конце июня 2014 года Президент РФ Путин В.В. подписал закон "О внесении изменений в Земельный кодекс РФ и отдельные законодательные акты РФ" ([**№171 - ФЗ от 23.06.2014 г.**](http://www.rg.ru/2014/06/27/zemkodeks-dok.html)), который вступил в силу с 1 марта 2015 года.

Как отмечают эксперты, внесенные поправки ведут к крупнейшей за последние 14 лет земельной реформе в стране.

Новый закон регулирует вопросы возникновения, прекращения и осуществления прав на земельные участки, обеспечивает прозрачность действия и равный доступ к земельным ресурсам, сокращает избыточные административные процедуры, устанавливает ограниченное число случаев предоставления земельных участков без проведения торгов.

**На языке закона основные нововведения звучат так:**

* Установление нового порядка предоставления гражданам и юридическим лицам земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности.
* Определение особенностей приобретения указанными лицами земельных участков на торгах и без проведения торгов, а также за плату и бесплатно.
* Регулирование отношений в области установления сервитутов, перераспределения земель, передачи земельных участков, находящихся в федеральной собственности, в муниципальную собственность или в собственность субъектов РФ.
* Возможность использования гражданами и юридическими лицами земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков.
* 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.
* 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.
* Приведение Лесного кодекса, Градостроительного кодекса РФ, Федерального закона "О государственном кадастре недвижимости", ряда других федеральных законов в соответствие с изменениями, внесенными федеральным законом в Земельный кодекс.

Закон направлен на создание возможностей для людей более эффективного распоряжения своими наделами - продавать, сдавать в аренду, закладывать .

Перейдём к комментариям к новому закону, опираясь, в частности, на некоторые мнения заместителя министра экономического развития Павла Королева, представлявшего от имени правительства РФ законопроект в Федеральном Собрании (“Российская газета” от 24.06.2014 г.).

Земля без аукционов

Предоставлена возможность получения некоторыми категориями граждан земли без аукционов. Касается это, прежде всего, льготников, нуждающихся в земельных наделах для строительства жилья или ведения личного подсобного хозяйства.

Кто относится к льготникам? - Например, специалисты в малонаселенных местностях. Понятно, что продавать участки с торгов в глубинках - занятие бессмысленное. На эти торги просто никто не придёт. А специалистов нужно привлекать – учителей, врачей, агрономов, ветеринаров, фермеров и других, - тех, кого не хватает на селе. Не забыты и многодетные семьи 3-мя и более детьми.

**Перечень таких территорий и категорий граждан, специалистов нужных профессий устанавливается отдельно региональным законодательством.**

По новому закону, льготники смогут получать земельные участки в безвозмездное пользование, а по истечении 6 лет - в собственность, причём, начальная цена участков будет устанавливаться из кадастровой стоимости.

Для обеспечения льготников жильем и заведения ими личного подсобного хозяйства муниципалитеты получили право бесплатного предоставления земельных участков.

Получить землю без торгов  смогут и юридические лица, если они будут строить социально важные объекты - дороги, коммуникации, детские сады, больницы, спортивные площадки, или же такие специфические сооружения, как электростанции, гидротехнические объекты, промышленные предприятия.

Максимальное время, необходимое для предоставления земельного участка без торгов, сократится для них с нынешних 3-х лет до 3-х месяцев.

Новый закон облегчил процедуру получения земли для предпринимателей, владельцев киосков, ларьков и магазинов "на колесах", владельцев рекламных конструкций. Они будут освобождены от обязательного заключения договоров аренды на земельные участки.

Сохраняется возможность предоставления участков без аукциона, но по закрытому перечню оснований - под объекты государственного и муниципального значения, сельхозпроизводителям после трех лет аренды и т. д.

О дачных участках

Государство, решившись пустить в оборот огромное количество пустующих земель, которые находятся в федеральной, региональной и муниципальной собственности, будет в более простом порядке предоставлять их гражданам под массовую застройку как для садово-дачных нужд, так и под строительство собственного дома.

Толчком к такому решению послужили, в частности, малорезультативные итоги “дачной амнистии”, когда большинство участков так и остались неприватизированными, поскольку многие из них оказались вне действия преслувотой “амнистии”, распространившей свои "блага" только на участки, предоставленные до 2001 года.

Введённые поправки в Земельный кодекс позволяют теперь оформить в свою собственность садовые земельные участки независимо от того, когда люди стали членами садового товарищества или кооператива, или те, что были куплены в 2000-е годы «без документов» по садовой книжке.

Иными словами, граждане, владеющие земельными участками на основании советских нормативных актов, избавятся от судебных процедур по их оформлению в собственность.

Таким же порядком может решаться и проблема заброшенных участков в садоводствах, когда кто-то когда-то получил участок, но потом ни этой землей, ни ее оформлением в собственность не занимался. Получить или даже купить такую землю желающих достаточно.

И если ранее порядок получения земли не был установлен, новый закон позволяет[решить вопрос](http://www.zemvopros.ru/page_11912.htm)- вступайте в товарищество и заручайтесь поддержкой общего собрания.

Таким образом, для оформления наделов, приведённых в качестве примера, нужно заручиться решением общего собрания садоводства и с ним обратиться в орган местного самоуправления.

Такой порядок действует только[до 31 декабря 2020 года](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_166131/?frame=11)- статья 11, пункт 2.7 Закона.

В отношении регистрации домов, бань, гаражей и других построек на земельных участках, находящихся в собственности граждан, улучшит ситуацию [новая дачная амнистия](http://www.zemvopros.ru/page_11308.htm).

О прирезках к участкам

Речь пойдёт о “самозахватах”, встречающихся сплошь и рядом.

Новый закон предоставил возможность и беспроблемного, но за плату,[оформления  прирезок](http://www.zemvopros.ru/page_11714.htm)к дачным и садовым участкам, участкам под жилыми домами.

Следует, тем не менее понимать, что эти куски не должны быть землёй общего пользования или, тем более, участком соседа.

Проверить состояние границ своей земли можно на публичной кадастровой карте. Как получить необходимые сведения по имеющейся информации - кадастровому номеру или адресу участка помогут советы, представленные [здесь](http://www.zemvopros.ru/page_11816.htm).

Выкупить землю будет выгодно: цена на неё будет значительно ниже рыночной.

Чем объясняется? - Тем, что использовать её никаким другим образом уже нельзя, тем что, по факту,  это давно используемые и огороженные земли.

Для многих это означает реальный шанс приобрести за очень небольшие деньги полоски примыкающей земли, которыми они пользуются в реалии. А государство получает больше земли, вовлеченной в оборот.

*С 1 января 2018 года в кадастровом паспорте должны быть зафиксированы точные границы участка, поскольку купить, продать, заложить или подарить землю без точного описания границ будет попросту невозможно. Так регламентировано поправками к Земельному кодексу. А тотальная*[*ревизия границ по инициативе муниципалитетов*](http://www.zemvopros.ru/page_11757.htm)*началась с 1 июня 2015 г.*

О налогах и возможности изъятия участков

Обязанность платить налоги и использовать земельный участок по назначению - требование нового закона, оставшееся навечно.

Неиспользуемые в течение 3-х лет участки будут изыматься.

Такая норма была принята ранее, но в поправках уточнена процедура изъятия, что делает его осуществимым.

Орган местного самоуправления может лишить прав на неиспользуемый земельный участок через суд, а в некоторых случаях и без него.

Закон определил и процедуру добровольного отказа от земли, если нет желания или возможности ее обрабатывать или продать.

Если участок находится в пользовании, в случае отказа от него необходимо написать заявление в орган местного самоуправления, если же участок в собственности, то в Росреестр.

Как купить землю у муниципалитета - аукцион или без него?

Землю нужного назначения по кадастровой стоимости теперь можно купить не только у других собственников или застройщиков, но и непосредственно[у муниципалитета](http://www.zemvopros.ru/page_11726.htm).

Администрации сельских и городских поселений обязаны представлять на своих официальных сайтах и на публичной кадастровой карте, которую каждый желающий может увидеть в интернете, сведения о продаваемых участках.

Если участок подходит по своим параметрам, устраивает его предполагаемая стоимость, останется лишь подать заявку.

Далее местные власти должны делают в прессе и на своём сайте в интернете объявление о том, что, в соответствии с вашей заявкой, участок выставлен на продажу.

Если других желающих на этот участок не будет, участок предоставляется  вам.

Если же появятся другие претенденты, проводятся торги.

Отказать в продаже участка, если он действительно свободен, администрация уже не имеет права.

Всё это касается и потенциальных садоводов-дачников, которые могут стать индивидуалами, без вступления в садовое  или дачное товарищество. Они могут купить землю у местной администрации.

Обязательность публичного предоставления местными властями  сведений о свободных участках и запрет для них на отказ в предоставлении участков предполагает законом резкое сокращение возможностей откатов   ведающим землей чиновникам.

О стоимости земельных участков, покупаемых у муниципалитетов

Вопрос, волнующий всех, - будут ли участки дешевле, чем на рынке?

Новый закон гласит: единственному желающему участок продается не дороже кадастровой стоимости.

Если же участок всё-таки будет продан с торгов, то, понятно, стоимость может оказаться выше.

Такие меры, предусмотренные новым законом, могут серьёзно сбить рыночные цены на землю, поскольку на рынок попадут новые участки из госземель, да и свой рынок земель муниципалитеты планируют пополнять за счёт изъятия неиспользуемых участков.

Если участок не сформирован

В распространённых ситуациях, когда  участок не сформирован и нет утвержденного проекта межевания территории, заявитель за свой счёт разрабатывает схему его расположения на кадастровом плане, которую власти должны согласовать в течение 30 дней. Это - прямая норма нового закона.

А далее, как уже было сказано выше, муниципалитет обязан объявить о готовящейся продаже и, при наличии хотя бы двух претендентов, провести торги. Начальной ценой будет кадастровая стоимость участка.

Граждане, которые претендуют на участки для индивидуального жилищного строительства (ИЖС), ведения дачного хозяйства, личного подсобного хозяйства (ЛПХ), будут тратиться на кадастровые работы уже после того, как власти проведут предварительную публикацию и убедятся в отсутствии других претендентов на участок.

Для юридических лиц такой риск существует, но он несопоставим с полной невозможностью подойти к торгам, как это происходит сегодня.

Порядок предоставления муниципальной земли

В этом вопросе предусмотрены весьма существенные перемены.

Сейчас система распределения земельных ресурсов обременена излишними согласованиями и тянется слишком долго, иногда до трех лет, непрозрачна, во многом противоречива.

**Существующая ситуация известна многим:**

* вопрос о том, выставлять свободный муниципальный участок на продажу или нет, решается произвольно местными властями,
* нет исчерпывающего перечня причин для отказа в предоставлении участка,
* нет установленных сроков для принятия органами власти необходимых решений,
* определены только сроки кадастрового учета и регистрации права собственности.
* всё остальное - на усмотрение чиновников.
* потенциальные покупатели земли поставлены в положение просителей, вынужденных "договариваться" с местной властью.

Новый закон детально прописал процедуру прямого действия, с конкретными и достаточно краткими сроками их выполнения - они не должны превышать трех месяцев.

Кстати, о детализации: объём закона - свыше 300 страниц, он обобщил почти 25-летний опыт выстраивания рыночных правоотношений в землепользовании и готовился 5 лет.

В новом законе чётко сформулированы особенности земельных аукционов, на которые муниципальные власти будут обязаны выставлять свободные земельные участки по заявлениям физических лиц.  Единственная поправка - если на эти земли не претендуют крупные застройщики, которые намерены заниматься комплексным развитием территорий.

Акт выбора участка не нужен

Почему отпала отпала необходимость в подготовке и согласовании актов выборов участков? Причин много. Основной же можно назвать завершение в 2014 году утверждений правил землепользования и застройки (ПЗЗ) по всей территории страны.

Теперь вопрос о том, какой объект и с какими параметрами можно построить, уже не будет предметом переговоров. Это должно быть определено в градостроительном регламенте.

Согласовывать акт выбора участка, который дублирует градостроительную документацию, стало ненужной процедурой. Тем более, что именно с актом выбора сегодня связаны почти все неформальные отношения с органами власти при предоставлении участка.

При подготовке акта выбора орган власти по своему усмотрению решал, какой объект и с какими параметрами построить. В реалии же такая ситуация служила основой “переговорного процесса” между недобросовестными главами муниципальных образований и заявителями.

Соответственно, теперь, по новому закону, порядок предоставления земельных участков будет опираться на генеральный план территории, правила землепользования и застройки, а также документацию по планировке территорий.

Закон вступил в силу 1 марта 2015 года

До этого времени разрабатывался ряд подзаконных нормативных актов правительства РФ, синхронизированы принятые федеральные акты с рядом ведомственных, а также региональными и муниципальными нормативно-правовыми актами, а органы местного самоуправления подготовятся к реализации полномочий.