

## **«Новое в земельном законодательстве»**



**Выступление по теме:**

**«Новое в земельном законодательстве»**

### **Земельная реформа на территории Российской Федерации**

3 марта 2012 года Правительством Российской Федерации № 297-р были утверждены Основы государственной политики использования земельного фонда Российской Федерации на 2012-2020 годы. **Одним из направлений государственной политики по управлению земельным фондом являлось совершенствование порядка предоставления земельных участков гражданам и юридическим лицам из земель, находящихся в государственной и муниципальной собственности.**

В рамках исполнения государственной политики в июне 2014 года Президентом Российской Федерации подписан закон № 171-ФЗ, которым были внесены масштабные изменения в земельный Кодекс Российской Федерации, вступившие в силу 1 марта 2015 года, **получившие статус «крупнейшей земельной реформы».**

Разработчиком законопроекта выступили Департамент недвижимости Минэкономразвития Российской Федерации и Комитет по землеустройству и строительству Государственной Думы Российской Федерации. Объем закона составил свыше 300 страниц, обобщен почти 25-летний опыт выстраивания рыночных правоотношений в землепользовании и готовился он 5 лет.

**Главная задача закона – создание условий для эффективного использования земельных ресурсов, которые находятся в государственной и муниципальной собственности. Земля – это ресурс,**

**который должен работать как на отдельных граждан, так и на экономику государства в целом, приносить устойчивый доход в бюджеты, в первую очередь в бюджеты муниципальных образований.**

Существовавшая структура распределения земельных ресурсов была обременена излишними согласованиями, тянулась очень долго, иногда до 3 лет, непрозрачная, во многом противоречивая, не было исчерпывающих причин для отказа в предоставлении земельных участков; не было установленных сроков для органов местного самоуправления; были установлены только сроки кадастрового учета и регистрации права.

**171-ФЗ законом полномочия по распоряжению земельными участками государственная собственность на которые не разграничена переданы на уровень сельских поселений, также определен новый порядок предоставления земельных участков гражданам и юридическим лицам, установлены четкие сроки для муниципалитетов, перечень оснований для отказа в предоставлении земельных участков. По новому закону, порядок предоставления земельных участков будет опираться на Генеральные планы территорий, правила землепользования и застройки, а также документы территориального планирования.**

В настоящее время на территории района утверждены:

15 генеральных планов сельских поселений - (100%);

схема территориального планирования муниципального района,

Правила землепользования и застройки (далее – ПЗЗ) утверждены в 14 сельских поселениях за исключением МО «Мяксинское».

В пять генеральных планов вносятся изменения.

Документы территориального планирования являются своего рода инструментом, направленным на достижение устойчивого развития муниципальных образований, и их дальнейшая разработка и актуализация должны быть обеспечены, несмотря на планируемые преобразования (путем объединения) муниципальных образований в 2015 году.

Законом также предусмотрено, что земля под строительство будет предоставляться на торгах исключительно в аренду (только гражданам для ИЖС, ЛПХ в собственность), приобретение земельных участков в собственность возможно только после завершения строительства на нем. Если инвестору необходима земля в собственность, то ее можно купить без проблем не у государства, а у частного.

Без проведения торгов может быть предоставлен земельный участок в аренду юридическим лицам в особых случаях:

в соответствии с Указом или Распоряжением Президента,

В соответствии распоряжением Правительства для размещения объектов социально-культурного назначения, реализации масштабных инвестиционных проектов

В соответствии с распоряжением Губернатора области для размещения объектов социально-культурного назначения, реализации масштабных инвестиционных проектов, при условии соответствия указанных объектов, инвестиционных проектов критериям, установленным законами Вологодской области

Для размещения объектов, предназначенных для обеспечения электро-, тепло-, газо- и водоснабжения, водоотведения, связи, нефтепроводов, объектов федерального регионального или местного значения.

Аукцион по продаже земельных участков для строительства в соответствии со ст.39.13 будет проводиться исключительно в электронной форме. Порядок проведения аукциона будет установлен Федеральным законом. Решение о проведении аукциона принимается соответствующим сельским поселением, в том числе по заявлениям граждан и юридических лиц.

Наверное будет интересен для инвесторов, планирующих заняться сельским хозяйством или комплексным освоением территории в целях жилищного строительства вопрос о цене земельных участков при выкупе в собственность, порядок определения которой установлен Постановлением Правительства Вологодской области от 17.11.2014 г № 1036.

Земельные участки предоставленные некоммерческой организации, созданной гражданами, для комплексного освоения территории в целях ИЖС может быть продан членам некоммерческой организации или самой некоммерческой организации по цене 3 % от кадастровой стоимости.( ранее по цене независимой оценки).

Земельные участки предоставленные в аренду для ведения сельхозпроизводства гражданину или юридическому лицу, при условии надлежащего использования в течении трех лет- по цене 3 % кадастровой стоимости.

Цена выкупа земельных участков под производственными объектами , офисами составит 15 % кадастровой стоимости земельного участка.

Цена земельных участков которые предоставляются в собственность гражданам или крестьянско-фермерским хозяйствам по процедуре ( через информирование) для ведения КФХ составит 15% кадастровой стоимости.

Аналогично ИЖС,ЛПХ, дачное хозяйство, садоводство.

Введены новые формы распоряжения земельными участками: обмен земельного участка находящегося в государственной или муниципальной собственности на земельный участок находящийся в частной собственности, предусмотрено перераспределение земель и земельных участков находящихся в государственной или муниципальной собственности и земельных участков находящихся в частной собственности на основании проекта межевания территории.

**Земельным кодексом введена новая статья 39.33 которая предусматривает размещение объектов на земельных участках, находящихся в государственной и муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитута. Перечень видов объектов размещение которых осуществляется без предоставления земельных участков утвержден постановлением Правительства Российской Федерации от 03.12.2014 г № 1300. Например водоводы, тепловые сети, ЛЭП напряжением до 35 кВ, не требующие разрешения на строительство, всего 15 наименований. На основании разрешения могут размещаться нестационарные торговые объекты, в соответствии с утвержденной схемой, капитальный и текущий ремонт линейных объектов, проведение инженерных изысканий и другие.**

Много в законе и других нововведений, также законом установлены переходные положения.

На этом земельная реформа не заканчивается.

**1 сентября 2014 года Приказом № 540 Минэкономразвития России утвержден Классификатор видов разрешенного использования земельных участков.** Исключительно важный акт, которого просто не было в стране.

Перенесен срок, устанавливающий запрет на предоставление земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности для строительства зданий, сооружений при отсутствии утвержденных на 1 июля 2014 года (*в новой редакции на 1 января 2015 года*) правил землепользования и застройки с 1.07.14 (как было ранее) на 1.07.2016г. Внесены изменения в ФЗ № 137 от 20.10.2001 «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» (ФЗ № 456-ФЗ от 29.12.2014)

Внесены изменения в Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости», появилась новая глава 4.1 Комплексные кадастровые работы. Их заказчиками будут выступать муниципальные районы. Согласительные комиссии будут работать в каждом поселении.

**Минэкономразвития** в настоящее время работает над двумя сложными законопроектами:

-**законопроект** об объединении реестра и кадастра (принят в первом чтении). Вводится единая учетно-регистрационная процедура (ЕДРОН). Сократится срок кадастрового учета одновременно с регистрацией права до 5-7 дней, оптимизируется взаимодействие между Росреестром и Федеральной налоговой службой. Закон будет играть большую роль в налоговом администрировании.

-**законопроект** о переходе от деления земель от категории к территориальному планированию (принят в первом чтении). Закон предусматривает более жесткую защиту земель сельскохозяйственного назначения. На федеральном уровне Минсельхозом принимается **типовой сельхозрегламент**. Он будет определять, **что и как** можно делать на этой земле, и предполагает более сложную и ответственную процедуру оборота земель сельхозназначения. На его основе **субъекты** будут принимать свои **сельхозрегламенты**, учитывающие местную специфику. (Пример выращивания льна. Что хорошо растет на черноземах, не подходит к выращиванию на наших скудных землях).

Вчера на сессии Муниципального Собрания был рассмотрен вопрос о создании отдела муниципального контроля. В 2015 году данный отдел будет работать по плану проверок утвержденному сельскими поселениями. На 2016 год будет подготовлен и согласован с прокуратурой новый сводный план проверок юридических лиц и индивидуальных предпринимателей. Сразу замечу, что значительно возросли суммы штрафов за нарушение отдельных положений земельного законодательства от 10 до 40 раз. За некоторые нарушения предусмотрен штраф в процентном выражении от кадастровой стоимости.

За самовольное занятие земельного участка юр.лицом

- для должностных лиц 1.5-2% от кадастровой стоимости( но не менее 20тыс.руб.)

-для ИП и организаций от 2 до3% кадастровой стоимости ( но не менее 100 тыс.руб)

За нецелевое использование земельного участка

-на должностных лиц и ИП- от1до1.5% , но не менее 20 тыс.руб,

- на организации от1.5 до2%, но не менее 100 тыс.руб.

**За неиспользование земельного участка для строительства-**

-на должностных лиц и ИП- от 1,5 до 2% , но не менее 50 тыс.руб,

- на организации от 3 до 5%, но не менее 400 тыс.руб. ( до 700 тыс.руб. если не определена кадастровая стоимость)