

ЗЕМЕЛЬНОЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО НАБИРАЕТ СИЛУ

(Обзор основных тенденций рынка земли РФ. 4–10 августа 2008 г.)

Минсельхоз и правительство решают судьбу аграриев

Предположения (сделанные в обзоре от 22 июля¹) о нарастании напряженности в правительстве по вопросу передела сельскохозяйственных земель начали сбываться.

В начале минувшей недели стало известно, что Минсельхоз предложил сократить число оснований для перевода земель в земли другого назначения с целью снижения объемов их нецелевого использования и снижения перевода в земли для строительства. Несмотря на то, что законодательством выделены категории ценных сельскохозяйственных угодий, изъятие и использование которых для несельскохозяйственных целей строго ограничено или запрещено вообще, эти земли при действующем экономическом механизме регулирования земельных отношений, в большом количестве предоставляются для строительства и выводятся из сельскохозяйственного оборота.

По мнению Минсельхоза, предлагаемая мера необходима аграриям, которые не имеют необходимых средств для выкупа земель в отличие от девелоперов. Например, по словам замминистра сельского хозяйства Александра Петрикова в некоторых регионах плата за оформление участков превышает стоимость земли. Преимущества девелоперских компаний подкрепляются еще и возможностью использовать «лазейки» в законодательстве: из девяти исключительных оснований для перевода сельхозземли в другую категорию, пять позволяет их перевести в земли под строительство.

Справка. Согласно Статье 9 Земельного кодекса РФ, существует девять «исключительных» причин перевода агроземли в земли другого назначения. Из них пять пунктов успешно используются девелоперами для перевода сельхозугодий в строительные земли. 1. В случае размещения промышленных объектов на среднеценной (по кадастровой стоимости) агроземле. 2. В случае ее непригодности для агропроизводства (с переводом в лесной, водный или запасной фонд). 3. В связи со строительством инфраструктуры. 4. В связи с размещением объектов соцкультбыта или здравоохранения. 5. В случае изменения черты населенных пунктов. Последний пункт является наиболее распространенным основанием, используемым инвесторами.

Первый вице-премьер Виктор Зубков также как и Минсельхоз считает, что существует опасность роста стоимости сельхозземли в условиях роста спроса на нее у девелоперов и рейдеров. После перевода сельхозземель в иные целевые категории стоимость участков возрастает в 1,5 -2 раза.

Вместе с тем, Зубков не приветствует введение особо жестких ограничений по переводу земель для других хозяйствующих субъектов, и 5 августа на заседании правительственной комиссии по АПК поручил Минсельхозу упростить перевод сельхозземель в другую категорию. Это и понятно. Напомним, что ранее Владимир Путин недвусмысленно выразился относительно необходимости делиться сельхозземлями для целей реализации нацпроекта «Доступное жилье».

Решение проблемы выкупа сельхозземель спекулятивными инвесторами Зубков видит, в частности, в жестких штрафных санкциях за нецелевое использование земли, что должно

¹ См. Обзор основных тенденций рынка земли 14-21 июля, раздел «Сельское хозяйство» и «жилищное строительство» делят землю».

сделать земли сельхозназначения инвестиционно-привлекательным продуктом именно для сельхозпроизводителей².

Интересно отметить, что на фоне последних правительственных инициатив активизировался бизнес и поспешил уверить общественность в том, что он идет на спекуляции вынужденно. Так, на минувшей неделе генеральный директор ЗАО «Ленстройтрест» Александр Лелин заявил на пресс-конференции, что компания на перепродажу земли идет только в целях компенсации непредвиденных расходов. Сейчас, например, компания несет убытки в связи с тем, что все расчеты были произведены по январской тенденции цен на повышение. Рынок «встал», и девелопер «закрывает деньги привлеченными инвестициями».

До сих пор в России отсутствует единая целостная законодательно определенная система охраны земель сельскохозяйственного назначения. По всей видимости, в скором времени закон пополнится новыми поправками, уточняющими случаи нецелевого использования земель, а также конкретизирующими понятия особо ценных продуктивных сельскохозяйственных угодий. Однако, идея Минсельхоза о передаче субъектам Федерации права конкретизировать критерии перевода сельхозземель исходя из особенностей региона, скорее всего, будет отклонена, поскольку это усложнит задачу правительства по контролю над оборотом земли в федеральных целях.

Готовится Концепция совершенствования оборота земель

Наряду с упрощением процесса перевода земель Зубков поручил создать единый реестр сельхозземель, упростить кадастровый учет и регистрацию прав на участки.

В связи с этим на заседании правительственной Комиссии по АПК Минсельхозу, Минэкономразвития и Минюсту было поручено до 15 сентября 2008 года разработать Концепцию совершенствования регулирования земель сельскохозяйственного назначения³, а до 1 ноября 2008 года - поправки направленные на упрощение кадастрового учета и регистрации прав при одновременной регистрации прав на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, принадлежащих одному собственнику или находящихся в долевой собственности.

Справка. Для успешной реализации концепции потребуется внести изменения в действующий федеральный закон «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» (от 24.07.2002 г. №101-ФЗ) и другие законодательные акты РФ, касающихся упрощения процедуры выделения земельных участков в счет долей в праве общей собственности на земельный участок, установления критериев ненадлежащего использования земельных участков и уточнения порядка изъятия таких земельных участков, продления сроков приведения в соответствие с нормами Гражданского кодекса Российской Федерации договоров аренды земельных долей, упрощения порядка выделения земельных участков в счет невостребованных и выморочных земельных долей.

По всей видимости, упрощение регистрации прав на участки больше всего повлияет на активность физических лиц. Например, в Нижегородской области после вступления в силу закона, четко определяющим компетенцию местных органов власти, отказов в государственной регистрации прав на земельные участки под жилищное строительство, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, практически не было.

² Первый вице-премьер правительства Виктор Зубков заявил: «Наша задача в сжатые сроки, соблюдая баланс экономического стимула и административных мер, превратить землю в привлекательный инвестиционный продукт для сельхозпроизводителя».

³ Полное название - Концепция совершенствования организационно-экономического и правового обеспечения регулирования земель сельскохозяйственного назначения в РФ.

В результате количество нижегородцев, зарегистрировавших свои права на земельные участки, за полгода 2008 года выросло в два раза. Заметный рост числа собственников земли также наблюдался и в области. При этом больше всего было зарегистрировано обращений от желающих официально закрепить свои права на земельные участки, предоставленные на аукционах для индивидуального жилищного строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Регионы продолжают готовиться к изъятиям

В Краснодарском крае начались рейды прокуратуры по проверке правил землепользования. Результатом трехсот проверок в Краснодаре стало выявление более ста нарушений земельного законодательства. Ревизии в поселениях края⁴ выявили список сельхозучастков, используемых не по назначению. По всей видимости, такая оперативность связана с уже начавшимися действиями по изъятию земель для целей строительства олимпийских объектов.

Другие регионы пока только готовятся к процессу изъятия. Стало известно о намерении Министерства сельского хозяйства Пермского края разработать механизм изъятия земли, которая не используется по назначению.

Нижегородское правительство подготовило реестр земель, принадлежащих федеральным ведомствам, которые не используются по назначению. По словам губернатора Нижегородской области Валерия Шанцева, в регионе 3,5 тыс. га подобных земель. Правительство области подготовило обращение ко всем ведомствам, которые владеют данными землями, с просьбой передать их в собственность облправительства для реализации на них приоритетных национальных проектов, либо для использования их в качестве земель сельхозназначения. Власти области апеллируют к нехватке оформленных и полностью согласованных земельных участков для строительства жилья, в частности, малоэтажного⁵.

Неделей ранее нами также отмечалась подготовка регионов к изъятию бесхозных земель. Этот процесс позволяют осуществить Земельный кодекс РФ и ФЗ «Об обороте земель сельхозназначения», которые предусматривают возможность изъятия земельного участка у его собственника в судебном порядке в случае ненадлежащего использования участка или неиспользования его по назначению в течение трех лет.

© Информационно-аналитическая служба
Федерального интернет-портала «Индикаторы рынка земли»
Internet: www.land-in.ru
E-mail: main@land-in.ru

⁴ Нарушения выявлены по 26 земельным участкам в поселках Плодородном и Калинине. Нарушителям выданы соответствующие предписания.

⁵ Министерство строительства Нижегородской области разработало концепцию программы развития малоэтажного строительства в регионе. В 2008 году в Нижегородской области планируется ввести 500-600 тыс. кв. м малоэтажного жилья. Планируется, что к 2010 году половина всего вводимого в регионе жилья будет малоэтажным.