

НОВАЯ ЗЕМЕЛЬНАЯ РЕФОРМА: Купи пустырь у государства!

Кому и на каких условиях будут раздавать сотки и гектары

С этой весны в России начинают действовать многочисленные новшества, касающиеся участков всех видов. Вокруг новаций уже появилось немало слухов. Мы попробовали разобраться, где истина, а где нет.

1. РАЗДАВАТЬ СТАНУТ БЕСПЛАТНО?

С 1 марта 2015 года начинают действовать масштабные поправки, внесенные в Земельный кодекс. Общий смысл - облегчить выделение земли, которая находится в собственности государства, но не используется. Перспективы тут большие. Более 90% в России - это федеральные, региональные и муниципальные земли. Но раздавать пустующие участки бесплатно прямо таки всем желающим в законе вовсе не обещается. В поправках прописаны категории этих льготников (см. графику).

Например, если вы захотите поехать работать врачом или агрономом в заброшенную деревню или основать там фермерское хозяйство - шансы есть. Но не в каждой деревне. Необходимо, чтобы местные власти включили ее в список муниципальных образований, где будут действовать такие льготы. Участок предоставят в пользование, а в собственность его можно будет оформить лишь через пять лет, если до того вы из деревни не сбегите и землю будете использовать по назначению. Кстати, обещанные бесплатные гектары на Дальнем Востоке сюда не относятся - нормативная база под эту идею еще только разрабатывается.

Что касается остальных граждан, «беспризорную» государственную землю под

любые свои нужды, от строительства дома до фермерского хозяйства, они тоже могут получить. Но платно - по итогам аукциона.

На самом деле это - уже шаг вперед. Поскольку до того участок от местных властей частенько было невозможно получить ни за какие деньги (кроме взяток, разумеется). Законодательно механизм прописан не был, и чиновники решали вопрос по собственному разумению. Теперь чиновники отказать имеют право только в определенных случаях, перечень которых есть в законе. Скажем, если участок зарезервирован для госнужд или его границы оспариваются. Если с участком все чисто и за ним обратились граждане - чиновники обязаны объявить торги.

С аукциона можно приобрести землю в том числе и под дачу, не вступая ни в какое садовое или дачное товарищество. А также под строительство собственного дома.

2. МОЖНО БУДЕТ УЗАКОНИТЬ САМОЗАХВАТ?

Это в основном касается садоводов-дачников, которые так и не смогли оформить свои участки по «дачной амнистии», поскольку не вписывались в ее условия. К примеру, она распространяется лишь на те участки, которые садоводы получили в пользование до 2001 года (тогда вступил в действие



нынешний Земельный кодекс). А многие граждане умудрились по незнанию «купить» неприватизированные участки уже в середине 2000-х. На руках у них в лучшем случае садовая книжка, которая документом на землю вовсе не является. И они вроде как самозахватчики.

После 1 марта такого рода бедолаги смогут узаконить свои участки. Садоводы получают право до декабря 2020 года бесплатно получить в собственность землю в садовом или дачном объединении, независимо от того, когда они стали членами этого объединения (см. графику). То есть надо, чтобы садовое товарищество официально выделило вам землю, которой вы фактически уже давно пользуетесь (см. «Важно»), - и получите свидетельство о собственности.

Это же касается и случаев, когда те же садоводы прирезали себе соседний пустующий и не приватизированный никем участок. Имейте в виду: такая своего рода «дачная амнистия-2» распространяется только на членов садоводческих, огороднических и дачных не-

коммерческих объединений. К самозахватам где-нибудь в деревнях и других населенных пунктах она никак не относится.

ВАЖНО

Чтобы были шансы воспользоваться новой «дачной амнистией», должен выполняться ряд условий:

участок образован из земель, предоставленных садовому или дачному объединению до вступления в силу нынешних поправок (1 марта 2015 года), то есть у самого садового товарищества должны иметься документы, подтверждающие выделение ему земли;

необходимо решение общего собрания садового или дачного товарищества о том, что участок распределен конкретному Петру Петровичу Иванову, члену этого товарищества (даже если он уже пользуется этим участком лет десять);

участок не зарезервирован для госнужд и в отношении него нет никаких ограничений - то есть нет причин, по которым он не может быть оформлен в чью-то собственность.

(Окончание на 7-й стр.)

НОВАЯ ЗЕМЕЛЬНАЯ РЕФОРМА: Купи пустырь у государства!

Кому и на каких условиях будут раздавать сотки и гектары

(Окончание. Начало на 6-й стр.)

3. СОТКИ ЗАПРОСТО ОТНИМУТ, ЕСЛИ ОНИ НУЖНЫ ПОД ДОРОГУ ИЛИ ТОРГОВЫЙ ЦЕНТР?

С 1 апреля 2015 года вступает в силу еще один закон - о порядке изъятия земли для государственных и муниципальных нужд. Некоторые садоводы-дачники уже поняли дело так, что участки с дачами у них могут просто отобрать, не дав ничего взамен. Причем по некоей упрощенной процедуре - многие слышали, что что-то такое было в Сочи, но о чем конкретно речь, толком мало кто знает.

- Принудительное изъятие земельного участка для государственных или муниципальных нужд допускается при условии предварительного и равноценного возмещения, - объясняет адвокат Светлана Жмурко.

То есть за него заплатят по рыночной цене.

О принудительном изъятии речь идет, если мирным путем достичь соглашения с собственником о выкупе его земли и имущества не удалось. Новым законом прописываются единые, общероссийские, правила разрешения подобных случаев и выплаты компенсаций.

Итак, если вдруг выясняется, что именно через ваш поселок или садовое товарищество должна пройти новая магистраль или железная дорога, схема действий предполагается такая.

1) Собственнику предлагается заключить соглашение о выкупе участка, при

этом в цену выкупа должна включаться рыночная стоимость земли и находящейся на ней недвижимости, а также связанные с таким поворотом дел убытки.

2) Если договориться не удалось, допускается то самое принудительное изъятие участка - по решению суда. В этом случае сумму выкупа будет определять суд.

- Иск в суд не может быть подан ранее чем через 90 дней после того, как собственник участка или его

арендатор получит проект соглашения об изъятии земельного участка, - обращает внимание Светлана Жмурко.

Это важный момент, и его особенно следует иметь в виду тем, у кого дорогостоящие строения на участке не зарегистрированы официально.

Трех месяцев на то, чтобы успеть оформить свою недвижимость по закону, может и не хватить, а за самострой никакого возмещения не полагается.

КТО И КАК ПОСЛЕ 1 МАРТА СМОЖЕТ ПОЛУЧИТЬ УЧАСТОК БЕЗВОЗМЕДНО

<p>Категория граждан</p> <p>Члены садовых, огородных, дачных товариществ и кооперативов независимо от даты их вступления в члены объединения</p>	<p>Что за участки</p> <p>Неприватизированные земли садового (дачного) объединения, представленные этому объединению до вступления в силу нынешних поправок в Земельный кодекс (до 1 марта 2015 г.)</p>	<p>Как оформляются</p> <p>В собственность (Новшество действует только до 31 декабря 2020 года!)</p>
<p>Специалисты (агрономы, врачи, учителя и т. п.), работающие в малонаселенных районах*</p>	<p>Участки для индивидуального жилищного строительства или личного подсобного хозяйства</p>	<p>В безвозмездное пользование - на срок до шести лет. Через пять лет, если участок используется по назначению, а служащий, которому он выделен, работает все там же, землю можно оформить в собственность</p>
<p>Желающие вести крестьянское (фермерское) хозяйство в малонаселенных районах*</p>	<p>Участки под такое хозяйство</p>	<p>В безвозмездное пользование - на срок до шести лет. Через пять лет, если участок используется по назначению, землю можно оформить в собственность</p>
<p>Многодетные семьи (трое и более детей)</p>	<p>В соответствии с региональными законами</p>	<p>В собственность</p>

*Перечень таких районов и нужных там специальностей определяется региональными законами

КОММЕНТАРИЙ ЭКСПЕРТА

Елена ИВАНКИНА,
декан факультета
экономики
недвижимости
РАНХиГС:

Земля не должна простаивать

- Как эти новшества повлияют на земельный рынок? Как всегда, все будет зависеть от того, как именно они будут реализовываться. В принципе все это меры, стимулирующие использование земли. Напомню, у нас еще и механизм изъятия участков за неиспользование в течение трех лет начинает действовать. Земля действительно не должна простаивать или просто перепродаваться с прибылью в 300% - нигде в цивилизованных странах такого нет.

КСТАТИ

Как будут проводиться аукционы

Местные власти должны обнародовать информацию о свободных участках, их назначении (что на этой земле можно делать) и начальной цене. Например, на публичной кадастровой карте в интернете. После того как кто-то подал заявку, в местной прессе или интернете вывешивается объявление о том, что участок выставлен на продажу. Если других желающих на ту же землю в течение определенного времени не находится, участок - ваш, по цене, которая не должна превышать его кадастровую стоимость. Если находятся - проводятся торги, на которых и определится цена.

Елена АРАКЕЛЯН
Фото: Дмитрий ПОЛУХИН
<http://www.kp.ru>