

ПОЛУЧАТЬ ЗЕМЛЮ В РОССИИ СТАНЕТ БЫСТРЕЕ И ПРОЩЕ

В МАРТЕ ЭТОГО ГОДА ВСТУПАЮТ В СИЛУ САМЫЕ МАСШТАБНЫЕ ИЗМЕНЕНИЯ В ЗЕМЕЛЬНЫЙ КОДЕКС РФ (ЗК) ЗА ВСЕ ВРЕМЯ ЕГО СУЩЕСТВОВАНИЯ. ПОПРАВКИ МЕНЯЮТ ТЕРМИНОЛОГИЮ, ПРОЦЕДУРЫ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ И ПОСТАНОВКИ НАДЕЛОВ НА КАДАСТРОВЫЙ УЧЕТ, А ТАКЖЕ УТОЧНЯЮТ САМО ПОНЯТИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА. ПОСЛЕДСТВИЯМ ЭТИХ КОРРЕКТИРОВОК ДЛЯ РЫНКА ЗЕМЛИ В РОССИИ БЫЛА ПОСВЯЩЕНА КОНФЕРЕНЦИЯ «КОММЕРСАНТА» И «ПЕПЕЛЯЕВ ГРУПП» «МАСШТАБНАЯ РЕФОРМА ЗЕМЕЛЬНОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА — 2015». АНТОН АРСЕНЬЕВ

Реформа земельного законодательства, закон о которой был принят в июне прошлого года, подразумевает изменение ЗК и еще более 30 законодательных актов. Поправки вступают в силу с марта 2015 года (за исключением тех, что обрели силу закона раньше). По словам руководителя практики земельного права, недвижимости и строительства «Пепеляев Групп» Елены Рыжковой, это самая значительная корректировка ЗК за 13 лет его существования. На первый план выйдет схема расположения земельного участка.

Новый закон существенно меняет терминологию. Некоторые термины из кодекса вообще исключаются. «Все пытались понять, что же имел в виду законодатель, когда в ЗК указывал, что при наличии утвержденной градостроительной документации земельный участок не предоставляется по процедуре предварительного согласования места размещения объекта. Теперь мы от этой проблемы будем избавлены, — отметила госпожа Рыжкова. — Ушло понятие „строение“. Был такой термин странный. Никто не знал, что это значит. Есть здание и есть сооружение. Что такое строение? От него решили избавиться».

В то же время некоторые понятия получают новое содержание. Так, комплексное освоение территории теперь может быть связано не только с жилищным строительством. «На первый план — как ручной документ в наших взаимоотношениях с государственными органами — выходит схема расположения земельного участка, которая ранее была каким-то приложением, которое иногда надо было делать, иногда нет, и было непонятно, нужно ли оно вообще, как его делать и кто его должен делать. Сейчас все очень четко и понятно», — утверждает юрист.

Процедура предоставления земельного участка теперь не будет зависеть от того, сформирован он или нет. «Теперь процедура зависит от того, кто обращается. Если вы гражданин, вы просто смотрите, какое у вас есть основание, чтобы получить земельный участок. Если вы юридическое лицо, у вас есть свой список оснований. Если вы некоммерческая организация — также, — поведала эксперт. — Раньше, будь вы гражданин или юридическое лицо, вы могли из несформированного участка начать процедуру и сформировать для себя, предварительно согласовав место будущего объекта, получить участок даже без торгов в аренду, а потом в собственность».

БЕЗ ФИЛОСОФИИ Поправки коснулись и самого понятия земельного участка. Теперь оно будет звучать так: «Земельный



НОВЫЙ ЗАКОН СУЩЕСТВЕННО МЕНЯЕТ ТЕРМИНОЛОГИЮ. СРЕДИ ПРОЧЕГО, УЧАСТНИКИ КОНФЕРЕНЦИИ РАЗБИРАЛИСЬ И В НЕЙ

участок как объект права собственности и иных предусмотренных настоящим кодексом прав на землю является недвижимой вещью, которая представляет собой часть земной поверхности и имеет характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуально определенной вещи». «В случаях и в порядке, которые установлены федеральным законом, могут создаваться искусственные земельные участки», — говорится в документе. По мнению госпожи Рыжковой, ныне участок — это не просто «философское понятие», а объект права и недвижимая вещь.

«При этом пока сохраняются категории земель, хотя скоро мы от них, наверное, все-таки избавимся с помощью законодателя. Но пока остается семь категорий, — сказала юрист. — Основные, которые могут быть использованы для бизнеса, — это земли населенных пунктов, промышленности и сельскохозяйственные земли».

Увеличиваются различия в вопросах использования земли в коммерческих и личных целях. Значительно упрощается процесс получения участков для подсобных хозяйств физических лиц. «Даже возникает опасение, не планируется ли восстановление натурального хозяйства, — пошутила представитель компании. — В коммерческом использовании все становится гораздо жестче, но в каком-то смысле понятнее и прозрачнее».

Граждане смогут получать землю в собственность, аренду, оформлять сервитут или безвозмездное пользование. Такие же права предусмотрены для юридических лиц. «Возник новый вид пользования — безвозмездное. Все, что касается постоянного бессрочного пользования и пожизненного наследственного владения, сохраняется в том виде, в каком было в предыдущем кодексе», — подчеркнула Елена Рыжкова.

ОТКАЗАТЬ БУДЕТ ТРУДНЕЕ Основным документом при образовании земельных участков в законе назван проект межевания территории. «Но, если честно, за свою практику я лично не видела ни одного проекта межевания территории. Межевые планы участков встречаются. Но проект межевания большой территории я не видела, — уверяет госпожа Рыжкова. — Есть случаи, когда обязательна разработка проекта межевания территории. Это случай комплексного освоения территории; это когда некоммерческие организации образуют участки для целей садоводства, огородничества и дачного хозяйства; это в тех случаях, когда заключаются договоры о развитии застроенных территорий; это в тех случаях, когда мы говорим о кварталах, застроенных многоквартирными домами; это случаи размещения линейных объектов. Наверное, имеются в виду слу-

чай, когда организация, которая ведает этими линейными объектами, хочет оформить права на землю под ними. Тогда, пожалуйста, обеспечивайте разработку проекта межевания всей территории, по которой проходит ваш линейный объект».

На самом деле ключевым документом, по мнению Елены Рыжковой, будет схема расположения земельного участка. Без нее не начнется процедура предоставления надела из публичных земель. Ее подготовка допускается при отсутствии утвержденного проекта межевания территории. В большинстве случаев схему должны будут готовить органы государственной власти или местного самоуправления, но при определенных условиях граждане и юридические лица смогут сами инициировать эту процедуру и заниматься оформлением и подготовкой схемы расположения земельного участка. В этом случае чиновники будут ее просто утверждать.

ВЗГЛЯД С ДРУГОЙ СТОРОНЫ БАРРИКАДЫ Председатель комитета Смольного по земельным ресурсам и землеустройству (КЗР) Валерий Калугин подтвердил, что поправки меняют основные положения ЗК в части прав на земельный участок, процедуры предоставления наделов, включая выделение под новое строительство и в части образования участков. «По сути, очень серьезно переделали область