

ДОМ законодательство

Собственность до востребования

административный ресурс

Федеральные власти приняли закон, по которому на территории Новой Москвы можно изымать землю для строительства необходимых государству объектов в упрощенном порядке. Нововведение угрожает прежде всего владельцам земельных участков у основных трасс и в меньшей степени затронет покупателей жилья в многоэтажках.

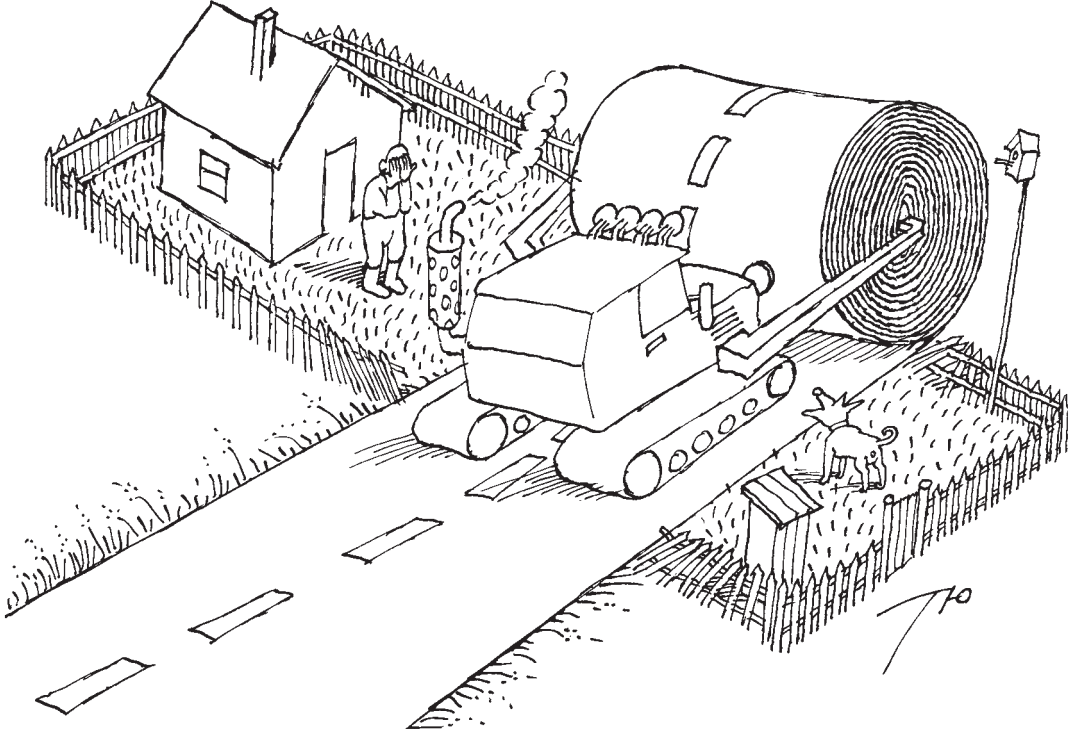
Синдром Южного Бутова

Полное название закона — ФЗ «Об особенностях регулирования отдельных правоотношений в связи с присоединением к субъекту РФ — городу федерального значения Москве территорий и о внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ». По словам адвоката коллегии адвокатов «Юков и партнеры» Марины Краснобаевой, документ направлен в первую очередь на упрощение порядка изъятия земельных участков. Сейчас общие нормы предусматривают необходимость договариваться с собственниками по соглашению, и если от соглашения они откажутся, компетентный госорган идет в суд и требует изъятия по судебному решению, размер компенсации определяет суд. Упрощенный порядок, введенный новым законом, обратный и, по сути, предполагает, что власти публикуют решение об изъятии определенного участка, затем предлагают передать его государству по соглашению, если собственник не согласен, землю изымают по установленной госорганом цене. Если собственники не устраивает цена или сам факт изъятия, он может отправиться в суд и в течение пяти месяцев оспаривать уже принятое в отношении его земли решение.

В целом федеральный закон регулирует отношения между собственниками земли и властью Новой Москвы. «Москве даются неограниченные полномочия по распределению земельных участков и назначению подрядчика без проведения торгов», — говорит партнер юридической фирмы «Авелан» Валерий Лазебный. По его словам, до 1 января 2020 года Москва должна будет определить места для строительства новых объектов, разместить соответствующую инфраструктуру, осуществить перераспределение собственности земли и, если это будет необходимо, изъять земли. Наиболее важно то, что на решения об изъятии земель отводится очень мало времени, подчеркивают эксперты. Так, исполнительному органу власти Москвы дается два месяца для сбора информации о собственниках. После этого полученные сведения о правообладателях размещаются на официальных сайтах и в средствах массовой информации. Причем право собственности на недвижимое имущество можно будет прекратить, даже если собственники не уведомили соответствующие органы и это право не было выявлено исполнительным органом власти Москвы. Более того, бывшие правообладатели не вправе требовать возврата принадлежащего им имущества — только возмещения убытков в полном объеме. По словам Валерия Лазебного, это может спровоцировать «синдром Южного Бутова». «По своей модели закон очень похож на положения закона, который был принят в отношении Сочи. Суть нового закона в том, чтобы упростить процедуру изъятия земельных участков для строительства объектов инженерной, транспортной и социальной инфраструктуры», — говорит юрист группы по недвижимости «СМЗ, Россия» Максим Мозгов. По его словам, правительство РФ и правительство Москвы издадут соответствующие перечни объектов, тогда будет понятно, насколько этот закон может затронуть собственников.

Мэрия — в выигрыше

По словам экспертов, нововведения будут носить позитивный характер только для московских властей, а частным собственникам, стоящим на пути пока еще неизвестных планов города Москвы, придется лишиться своей собственности или свернуть бизнес. «Самой уязвимой стороной в новых отношениях будут частные собственники и мелкие арендато-



ры. Так, например, земли у одних сегодняшних собственников и арендаторов власти Москвы могут изымать, а другим — передавать», — говорит Валерий Лазебный. По словам Максима Мозгова, с одной стороны, чем быстрее появятся объекты инфраструктуры, тем более востребованными будут земельные участки и другие объекты в Новой Москве. «С другой стороны, смущает то, что перечни объектов федерального и регионального значения могут быть изменены. Это будет вносить неопределенность в отношения и может негативно сказаться на притоке инвестиций», — говорит эксперт. Более того, добавляет он, как ни странно это звучит, могут пострадать органы местного самоуправления — муниципалитеты: «Не будем забывать, что закон вторгается и на их территорию. Земля изымается для федеральных или региональных нужд, а вопросы местного самоуправления отходят на второй план. Взять хотя бы отмену публичных слушаний при изменении документации по планировке территории». Правда, Гражданский кодекс с момента его принятия предусматривал процедуры возможного изъятия земельных участков для государственных нужд. Соответствующая статья Гражданского кодекса использовалась редко и принципиального влияния на рынок не оказывала, и сроки возможного оспаривания решения об изъятии были продолжительнее — до года.

Самое сложное — это определить размер компенсации. «В соответствии с действующим законодательством государство должно в полном объеме возместить собственнику убытки, причиненные изъятием земельного участка. Но даже в этом случае рассчитывать на то, что земельные участки будут изыматься по рыночным ценам с учетом рыночной стоимости находящихся на них строений и коммуникаций, собственнику будет достаточно сложно», — говорит генеральный директор компании «СЕЗАР-Строй» Сергей Ильяхов. По его словам, особенно если эти участки были получены путем безвозмездной передачи в собственность, а не стали собственностью в результате договоров купли-продажи. «Перед департаментом развития новых территорий стоят очень амбициозные и масштабные задачи. Безусловно, на новых территориях Москвы нужны дороги, инженерные коммуникации, а также социальная инфраструктура, для чего власти должны иметь возможность быстро принимать решения по земельным вопросам. С этой точки зрения, закон об особом порядке изъятия земель в Большой Москве необходим», — добавляет эксперт. Однако закон должен быть разумным, без превышения полномочий государства, чтобы собственники всегда имели возможность выбора из нескольких вариантов, а также могли повлиять на объем компенсации. Более того, как говорит партнер адвокатского бюро «Дмитрий

Матвеев и партнеры» Оксана Ждановская, срок, в течение которого земельный участок должен быть освобожден его владельцем, законом и вовсе не установлен: такой срок будет устанавливаться государственным органом по своему усмотрению. «Особо стоит отметить, что лицам, являющимся собственниками участков и другие объекты в Новой Москве, не обладающим правоустанавливающими документами на участок под таким зданием, рыночная стоимость такого участка не возмещается, а убытки будут определяться исходя из ставки арендной платы за использование минимальной площади земельного участка, переданного в аренду на 49 лет», — добавляет юрист департамента юридического и налогового консультирования консалтинговой группы «НЭО Центр» Ольга Цытрина.

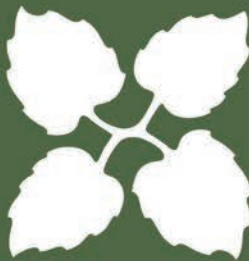
Группы риска

После принятия нового закона особому риску подвергаются проекты, в отношении которых еще не получено разрешение на строительство, поскольку уже на начальных стадиях инвесторы вкладывают средства, которые в случае изъятия и резервирования земель будут возмещены лишь частично. Более того, в группе наибольшего риска оказываются владельцы земельных участков, расположенных возле крупных транспортных объектов: шоссе, развязок и т. д. «По традиции если речь идет об улучшении транспортной ситуации, то принимается решение расширить уже существующие мощности, то есть все участки, расположенные вблизи, попадают в эту зону автоматически», — говорит управляющий директор «Century 21 Запад» Евгений Скоморовский. По словам гендиректора компании «Метриум Групп» Марины Литинецкой, земли или постройки будут выкупаться, только если они принадлежат правообладателю на законных основаниях. «Гражданам, не имеющим документов о собственности на объекты недвижимости, которыми они пользуются, придется расстаться с имуществом без получения какой-либо компенсации за изъятие. По нашим данным, среди собственников дачных участков около 50% не имеют соответствующих документов», — говорит эксперт.

По мнению старшего партнера LEX Collegium Романа Щербинина, если ваша земля нужна органам власти, нужно понимать, что она в любом случае будет изъята и стоит бороться только за размер компенсации. Технологии этой борьбы сформированы судебной практикой олимпийского Сочи. Как говорит руководитель аналитического центра корпорации «Инком» Дмитрий Таганов, все зависит от того, как будут исполнены новые правила. Особенно аккуратно нужно решать вопрос в отношении частных собственников: постановление об изъятии земли должно применяться, если найти альтернативу отчуждаемой земле действительно

невозможно. «Что касается юридических лиц, то новый закон может способствовать освоению областного земельного фонда, который сейчас вообще никак не используется. Подобных участков на территории Новой Москвы достаточно, и многие из них могут стать отличной площадкой для строительства экономических или социальных объектов», — говорит эксперт. Впрочем, добавляет он, стоит обратить внимание на то, что новый порядок упрощенного изъятия участков будет распространяться не только на Новую Москву, но и на всю область, если речь идет о строительстве транспортной инфраструктуры. На девелоперов новый закон пока не повлиял. «Строители как строят, так и будут строить, потому что никто не знает, что и когда появится на землях Новой Москвы, градостроительная документация может быть готова и за два месяца, и за три года», — говорит Валерий Лазебный. Однако, по его словам, людям, которые хотят купить жилье на этапе котлована, стоит все-таки ознакомиться с планом застройки территории, а также с утвержденным перечнем объектов, подлежащих размещению на присоединенных территориях: именно под эти объекты планируется резервировать и изымать земли. «Например, не подлежат возмещению рыночная стоимость изымаемого участка и убытки, если сделка по приобретению участка состоялась после принятия решения об изъятии. Кстати, решения об изъятии будут публиковаться, поэтому необходимо следить не только за списками объектов, но и за тем, как они будут реализовываться», — говорит Максим Мозгов. Впрочем, наличие данных документов не является обязательным, так как по новому закону Москва может резервировать земли, а также изымать земельные участки до 2016 года даже при отсутствии документов территориального планирования. Впрочем, по мнению Марины Литинецкой, самым позитивным моментом третьей редакции закона можно считать то, что были увеличены сроки процедуры изъятия участков: в первой редакции собственникам на все про все давали месяц, сейчас — пять. Таким образом, у человека есть целых пять месяцев на осмысление ситуации и попытку сделать правительству альтернативное предложение, подкрепленное аргументами от профессиональных оценщиков и юристов. В этом отношении показателем беспрецедентный случай, имевший место при строительстве аэропорта Нарита в Японии. Один из жителей отказался от предложенной властями компенсации и не пожелал никуда уезжать. В итоге между рулежных дорожек в Нарита сейчас находится частный дом, который стал своеобразным символом защиты частной собственности.

Алексей Лоссан



садовые кварталы

ЭЛИТНЫЙ ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС НА ФРУНЗЕНСКОЙ

Комплекс клубных домов «Садовые Кварталы» сочетает в себе все, что представляет особую ценность для жителя мегаполиса. Современная авторская архитектура и продуманная до мелочей комплексная территория в самом центре Москвы становятся здесь единым пространством для жизни и отдыха. Стать хозяином этого пространства — истинная привилегия, ценность которой будет возрастать год от года.

(495) 755 88 87
sackvartal.ru

ООО «Магистрат». Услуги по сопровождению сделок с недвижимостью. Проектная декларация на сайте sackvartal.ru