

ИНФОРМАЦИОННЫЙ БЮЛЛЕТЕНЬ (январь, 2012)

Перспективы земельного и градостроительного законодательства РФ в 2012 году

Сергей Казинец, Партнер юридической фирмы «АВЕЛАН»

Данный бюллетень представляет собой обзор перспектив развития законодательства о земле и иной недвижимости в 2012 году.

1. Планируется внести следующие *существенные изменения в вопросы распоряжения земельными участками*:

- предполагается прямо в законе указать, в каких случаях участок можно получить не на торгах, а по предварительному согласованию предоставления участка, к их числу в основном будут относиться случаи, когда необходимо разместить объекты для публичных нужд, срок, в течение которого после предварительного согласования можно сделать кадастровые работы и получить участок, сокращается с 3 до 2 лет;
- схему местоположения земельного участка, которую сейчас требуются при выборе участка под застройку и выкупе его под объектом, заменит проект образования участка, который должен составляться заинтересованным в участке лицом на основании данных, предоставленных органами власти; этот документ будет обязательным для получения предварительного согласования предоставления участка;
- должна решиться проблема выкупа участков в городах-курортах, предполагается сделать оговорку, по которой нахождение земельных участков в границах второй и третьей зон санитарной (горно-санитарной) охраны лечебно-оздоровительных местностей и курортов не является основанием для отнесения их к ограниченным в обороте земельным участкам.
- земельные участки под комплексное освоение будут предоставляться не только для жилищного строительства, но и в других целях;

- предполагается установить четкий перечень всех случаев предоставления участков на торгах и без торгов, (в настоящее время они указаны беспорядочно в нескольких законах);
- без торгов в аренду предлагается предоставлять землю, помимо уже имеющихся случаев, а также для размещения объектов государственного или муниципального значения, для комплексного освоения в целях строительства жилья экономного класса. Гражданам, имеющим право на первоочередное (внеочередное) приобретение земельных участков (чем снимается существующая проблема выделения участков льготникам). Срок аренды в этом случае будет в пределах 49 лет определяться в основном по выбору арендатора;
- предполагается передавать участки гражданину, у которого данный земельный участок находится в фактическом пользовании, если на таком земельном участке расположен жилой дом, приобретенный до 1.10.2001 или перешедший по наследству от того, кто приобрел его до этого момента, всем гражданам, имеющим трех и более детей (сейчас это право устанавливают законы субъектов РФ);
- будут урегулированы случаи мены земельных участков, так, разница в цене обмениваемых земельных участков не может превышать десяти процентов от их рыночной стоимости с обязательством по возмещению разницы в 3-месячный срок;
- решается проблема оформления участка под зданиями, где несколько владельцев помещений: допускаются случаи выкупа земельного участка частными собственниками помещений, превышающих по площади помещения других лиц. Если же площадь меньше-возможна только аренда земли; выкуп возможен по совместному заявлению частных собственников, причем если не все хотят подать такое заявление, заинтересованный собственник может понудить их к выкупу через суд; в отношении остальных владельцев помещений (публичной собственности) устанавливается частный сервитут с оплатой в размере земельного налога за часть участка;
- изменится порядок предоставления участков для садовых и огороднических организаций – они будут размещаться не на основании проекта организации и застройки, а на основании правил землепользования и застройки, проекта планировки и проекта межевания;
- АПЗ (архитектурно-планировочное задание) должно быть исключено из практики проектирования строительства. Потенциальному застройщику будет позволено заключать с властью договор о разработке планировочной документации. Если при этом он не выиграет торги на землю, предусматривается обязанность победителя

компенсировать затраты. Размер подлежащих возмещению затрат, а также сроки выплаты средств на возмещение затрат должны быть указаны в извещении о проведении торгов.

2. Правительство предлагает предоставить **возможность передачи в залог земельных участков сельскохозяйственного назначения, находящихся в долевой собственности.** Как известно, именно на этом праве в настоящее время имеют землю большинство сельскохозяйственных организаций, но механизм передачи таких участков в залог не предусмотрен. Планируется, что решение о залоге и его условиях будет принимать общее собрание дольщиков, владеющих в совокупности более чем 50% долей общего числа долей собственников, присутствующих на общем собрании, или большинство участников общего собрания (законопроект внесен Правительством на рассмотрение Думы).

3. В Думе планируется рассмотреть существенные **изменения законодательства об объектах культурного наследия, которыми подготавливаются механизмы введения их в полноценный гражданский оборот.** Будут уточняться весьма неопределенные понятия территории памятника и земельного участка под ним, механизм их формирования, фиксации ограничений использования. Сейчас обязательность заключения охранного обязательства предусмотрена только для случаев приватизации объекта культурного наследия (далее по тексту – ОКН) и для случаев передачи объекта культурного наследия в аренду или в безвозмездное пользование, в будущем это обязательство будет частью любой сделки с ОКН. **Способом приватизации ОКН будет конкурс с условиями выполнения собственником требований по сохранению, профилю использования, охране и обеспечению доступа к объекту.** При нарушении этих обязательств объект будет изыматься у собственника с выплатой компенсации. Начальную цену подлежащего приватизации ОКН, а также его рыночную стоимость предлагается устанавливать из расчета балансовой стоимости либо рыночной стоимости, определяемой на основании отчета оценщика, уменьшаемых на величину затрат на выполнение мероприятий по реализации ограничений (обременений) прав в отношении объекта культурного наследия.

Будут установлены требования к порядку заключения договоров купли-продажи, аренды, доверительного управления, безвозмездного пользования объектами культурного наследия, а также к порядку проведения конкурсов на право заключения таких договоров.

Предусматривается создание **единой системы государственного учета объектов культурного наследия, которая должна содержать сведения из ЕГРОКН и ЕГРП.**

Объект изымается у недобросовестного собственника с выплатой ему соответствующего возмещения.

Будут установлены условия доступа граждан к ОКН, и случаи, когда доступ должен быть обязательным, а когда должен устанавливаться органом охраны объектов культурного наследия с учетом предложений собственника. Предлагается установить налоговые льготы собственникам (пользователям) ОКН, выполняющим требования по их сохранению, содержанию и использованию, а также возможность предоставления таким собственникам (пользователям) возмещения затрат на выполнение работ по сохранению объектов культурного наследия из бюджетов всех уровней.

Также будет решен вопрос **о границах земельных участков под ОКН**, процедурах получения разрешений на реставрацию этих объектов.

4. Предлагается допустить **возможность размещения заказов на выполнение работ по строительству, реконструкции, капитальному ремонту** объектов капитального строительства, в том числе автомобильных дорог, **не только путем проведения открытого аукциона, но и конкурса**. В настоящее время размещение заказов на выполнение таких работ допускается исключительно путем проведения открытых аукционов в электронной форме. При проведении аукционов допускаются злоупотребления в части создания преференций конкретным претендентам на заключение контрактов и ограничению участия в торгах другим компаниям, происходит демпинг со стороны компаний, которые реально не в состоянии выполнить контракт и, как правило, не имеют таких намерений. Конкурс позволит оценить квалификацию участника размещения заказа и выбирать подрядчика по оптимальному соотношению цена-качество работ.

5. Ответ на вопрос, **применяются ли СНиПы после принятия Технического регламента о безопасности зданий и сооружений**, можно будет получить после внесения запланированных изменения в Федеральный закон "О техническом регулировании". В настоящее время в области строительства действует около 160 СНиПов, которые после принятия технического регламента должны применяться только на добровольной основе. Предлагается установить обязательное применение СНиПов, если они попадут в перечень, утвержденный Правительством (законопроект об этом предполагается рассмотреть в первоочередном порядке).

6. Предполагаются **существенные изменения законодательства об изъятии земельных участков для государственных и муниципальных нужд**. В настоящее время это законодательство страдает массой пробелов и неточностей, приводящих нередко к произволу в отношении собственников изымаемой недвижимости. Дума рассмотрит законопроект, который должен:

- четко определить, кто подает ходатайства об изъятии, кто и в каком порядке их рассматривает; требования к ходатайству, состав прилагаемых к нему документов; основания отказа в удовлетворении;
- порядок выявления собственников изымаемого недвижимого имущества, если сведения о нем отсутствуют в ЕГРП и не представлены копии правоустанавливающих документов (нужно будет опубликовать сообщение о предстоящем изъятии с установлением срока, в течение которого заинтересованные лица вправе подать заявление о наличии у них прав на изымаемую недвижимость, которые должны быть учтены при изъятии);
- извещения правообладателей о предстоящем изъятии будут направляться по адресам, имеющимся в сведениях государственного кадастра недвижимости, а в случаях изъятия жилых помещений – также и по адресам данных жилых помещений;
- местоположение земельных участков, подлежащих изъятию, можно будет определять по генеральным планам и документации по планировке территории.

Осуществлять изъятие смогут не только органы власти, но и уполномоченные ими юридические лица, в том числе по ходатайству которых осуществляется изъятие (следует отметить, что этот пункт вызвал наибольшее количество споров). Они должны будут заблаговременно уведомить владельцев недвижимости об условиях и сроках прекращения прав на землю путем **представления проекта соглашения об изъятии недвижимости** - договора, применительно к выкупу недвижимости сочетающего в себе черты договора купли-продажи и соглашения о возмещении убытков. Если в ходе изъятия требуется образовать земельный участок, то заинтересованному правообладателю изымаемого земельного участка должны быть представлены также межевые планы и **соглашения об образовании земельных участков** (при необходимости). В случае, если земля переходит в связи с изъятием в силу перераспределения земельных участков, то соглашение о выкупе земельного участка не заключается, так как вопрос о возмещении за утраченную землю решается в соглашении об образовании земельного участка. Таким образом, представленные нововведения улучшают положение лиц, чьи земельные участки подлежат изъятию, так как им **заблаговременно предоставляются все существенные условия сделки**, а не только предупреждение о предстоящем изъятии, как это установлено действующим законом.

Также будет введен порядок предоставления земельных участков взамен изымаемых; разрешено возмещение иным объектом недвижимости (квартиру вместо изъятого участка и наоборот), а также предоставление большего по стоимости имущества при условии оплаты разницы в цене.

7. Будет меняться в пользу арендаторов законодательство, позволяющее **выкупить добросовестно арендуемые более двух лет помещения из государственной/муниципальной собственности**. Сейчас такое право не имеют арендаторы, если их помещения включены в перечни помещений, не предназначенных для приватизации.

Предлагаются следующие изменения:

- снятие ограничений на максимальный размер площади арендуемых помещений для целей реализации преимущественного права выкупа и предоставление права арендаторам повторно подать заявления на выкуп, если им ранее было отказано ввиду несоответствия площади помещения этим ограничениям;
- предоставление права на преимущественный выкуп помещений, арендуемых по состоянию на 1 сентября 2011 года;
- установление минимального срока рассрочки – 3 года; уточняется термин «рассрочка» как равные (ежемесячные или ежеквартальные) платежи (такие поправки исключат случаи установление авансового платежа по сделкам, зачастую достигающего 30% и снижающего привлекательность сделки для субъектов малого и среднего предпринимательства);
- приостановление срока, определенного для подписания договора купли-продажи помещения, в случае оспаривания субъектом малого и среднего предпринимательства достоверности величины рыночной стоимости объекта оценки, установленной в отчете, до момента вступления в силу судебного решения;
- предоставление права для арендаторов в период с 1 октября 2011 года по 1 июня 2012 года подать в уведомительном порядке заявление о выкупе арендуемых помещений, независимо от включения данных помещений в перечни имущества;
- предоставление права субъектам малого и среднего предпринимательства, которым ранее было отказано в выкупе арендуемых помещений по причинам действовавшего ограничения площади помещений, включения помещений в перечни, принадлежности помещений государственным или муниципальным предприятиям, на подачу повторного заявления в связи с изменившимися обстоятельствами.

8. Планируется закрепление новых механизмов предоставления застройщикам земельных участков для их комплексного освоения или развития уже застроенных территорий с условием строительства на таких участках **жилья экономического класса** и реализация такого жилья по фиксированной стоимости, определенной по итогам аукциона.

Предлагается предусмотреть **два механизма предоставления застройщикам земельных участков для строительства жилья экономического класса**: в результате заключения между застройщиком и органом местного самоуправления договора о развитии застроенной территории или о комплексном освоении земельного участка. Особенностью предлагаемых механизмов является новый вид аукциона, победителем которого признается участник, предложивший наиболее низкую цену в расчете на 1 кв. м общей площади жилых помещений договоров купли-продажи и договоров участия в долевом строительстве. Предметом аукциона является стоимость 1 кв. м жилья, за которую застройщик обязуется продать построенное жилье экономического класса или заключить договоры участия в долевом строительстве. При этом начальная цена предмета аукциона (стоимость 1 кв. метра жилья) устанавливается исходя из средней рыночной стоимости 1 кв. метра жилья, определяемой Минрегионом России для конкретного субъекта Российской Федерации на соответствующий квартал.

В приоритетном порядке право на приобретение жилья экономического класса будет предоставляться отдельным категориям граждан, установленным в соответствии с законодательством Российской Федерации, а также органам государственной власти и местного самоуправления, приобретающим такое жилье в целях предоставления указанным категориям граждан.

Контакты для получения дополнительной информации:

Сергей Казинец, Партнер юридической фирмы «АВЕЛАН»

+7 (495) 544 97 98

sk@avelan.ru

www.avelan.ru