

Публично-правовые аспекты оборота
недвижимости
(перспективы развития законодательства,
особенности правоприменения)



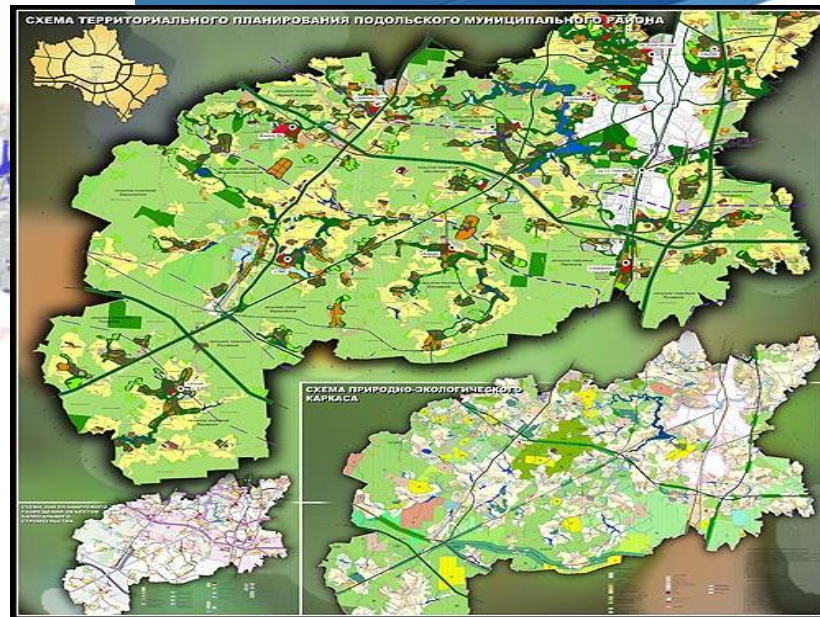
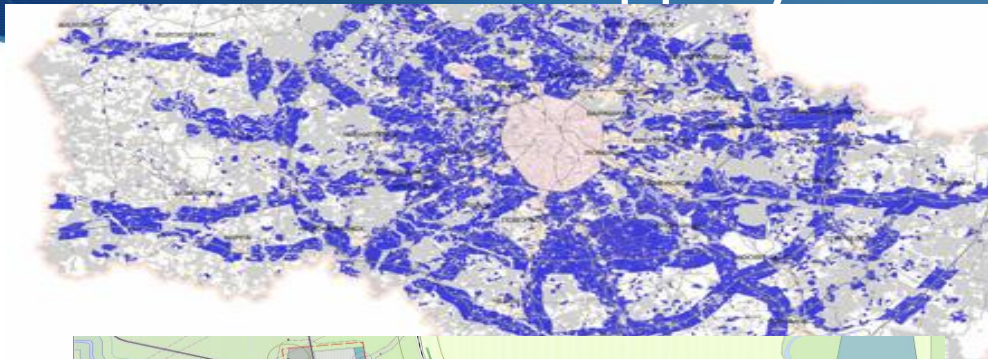
Текущая ситуация

- ◆ Нормативная база представлена тремя основными документами (Земельный, Градостроительный и Гражданский кодексы РФ);
- ◆ Нормативные акты постоянно обновляются, зачастую меняя правила игры на рынке (например Земельный кодекс РФ за 10 лет существования претерпел около 50 изменений);
- ◆ До настоящего времени существуют пробелы законодательного регулирования некоторых отношений в сфере недвижимости (специальные зоны использования объектов, перечень их не закрытый);
- ◆ Ожидаются существенные изменения в сфере оборота земли и недвижимости (новые редакции Гражданского и Земельного кодексов РФ);
- ◆ Высокая доля государственного участия в обороте недвижимости и земли;
- ◆ Неинформативная система документов территориального планирования, публичный реестр прав на недвижимость и сделок с ним наполнен не более чем на 30 процентов;
- ◆ Информация о прав на недвижимость до конца не систематизирована и содержится в различных источниках (ЕГРП, ГКН, Лесной реестр, органы технической инвентаризации и нотариата, судебные решения).

Вопросы для обсуждения

- ◆ Территориальное планирование
- ◆ Деление земель на категории, виды разрешенного использования земельных участков
- ◆ Зоны с особыми условиями использования объектов территориальные зоны
- ◆ Плата за землю
- ◆ Проблемы строительства
- ◆ Перспективы развития, в том числе учетно-регистрационной системы
- ◆ Местное самоуправление, что делать?

Примеры градостроительной документации



Территориальное планирование: основа развития законодательства об обороте недвижимости

- ◆ Необходимость создания:
 - ◆ Определяют параметры развития территории на значительную перспективу;
 - ◆ Обеспечивают взаимоучет интересов общества и государства;
 - ◆ Способствуют снижению случаев принятия необоснованных решений (о переводе земель, изъятии и т.п.);
 - ◆ Обеспечивают взаимоувязку различных публичных интересов (в области обороны, сельского хозяйства, транспорта и связи, и т.п.).

Территориальное планирование: текущее положение вещей

- ◆ На сегодняшний день в Российской Федерации отсутствует актуальная (и просто отсутствует!!!) документация в сфере территориального планирования;
- ◆ Законодательное регулирование данного вопроса с 2004 года неоднократно менялось;
- ◆ Планировочные документы «федерального уровня» не позволяют принимать управленческие решения (пример, питомник ГУВД в Самарской области);
- ◆ До настоящего времени нет четкого ответа на вопрос о степени детализации планировочных документов (в этой связи была проблема размещения нефтепровода рядом с озером Байкал);
- ◆ Отсутствует реальная взаимосвязь документов территориального планирования федерального, регионального и местного уровней;
- ◆ Значительное количество денежных средств потрачено на закупку неактуальной картографической документации;
- ◆ Субъекты Российской Федерации не согласовывают между собой схемы территориального планирования;
- ◆ Обоснования для принятия планировочных решений «иногда» берутся из «космоса» (пример, ООПТ в Пермском крае);
- ◆ Правила землепользования и застройки приняты в незначительном количестве муниципалитетов.
- ◆ По нормам, размер схемы территориального планирования РФ 40 на 60 метров!

Территориальное планирование: причины сложившейся ситуации?

- ◆ Частое изменение законодательства;
- ◆ Постоянный перенос сроков обязательного принятия документов территориального планирования;
- ◆ Неурегулированность процедуры получения исходной информации для разработки таких документов;
- ◆ Незаинтересованность органов власти в разработке качественных документов территориального планирования;
- ◆ Процедуры принятия документов не обеспечивают доверия к ним (нельзя однозначно сказать о том, плохой или хороший генеральный план г. Москвы, так как например, перечень участников публичных слушаний не определен);
- ◆ Отсутствие законных ограничений по периодичности пересмотра документов.

Деление земель на категории, виды разрешенного использования земельных участков – основные проблемы развития оборота недвижимости?

- ◆ Земельные участки в РФ разделяются по категориям и видам разрешенного использования (ВРИ);
- ◆ Существует семь категорий земель и бесчисленное множество видов разрешенного использования;
- ◆ Отнесение земельного участка к той или иной категории или виду разрешенного использования влияет на его стоимость;
- ◆ Процесс смены категорий крайне забюрократизирован, а процесс смены ВРИ законодательно не урегулирован;
- ◆ В настоящее время в высокой стадии готовности законопроект, отменяющий деление земель на категории, в скором времени должен быть разработан классификатор ВРИ.

Основные риски, которые необходимо учитывать при инвестировании в объекты недвижимости и земельные участки (зоны с особыми условиями использования объектов)

- ♦ На территории РФ существует около 50 зон, на территории которых устанавливаются определенные ограничения на использования объектов;
- ♦ Не учет требований таких зон влечет ничтожности договора, возможность признания объекта самовольной постройкой;
- ♦ Большинство зон не учтены в государственных публичных реестрах;
- ♦ Административные процедуры их учета, изменения, снятия крайне не проработаны

Наиболее типичные зоны

- ♦ Водоохранные зоны – влекут ограничения на права владения объектом недвижимости или земельным участком;
- ♦ Санитарно-защитные зоны – в случае инвестиций в предприятие означают требование о выплате определенных компенсаций пользователям смежных участков;
- ♦ Лесозащитные зоны – означают ограничения по владению участками в их пределах;
- ♦ Зоны историко-культурных объектов – влечет ограничения по застройке и реконструкции объектов недвижимости и земельных участков;
- ♦ Зоны размещения аэропортов – любые действия, связанные с использованием объектов недвижимости и земельных участков, должны быть согласованы с администрацией гражданского аэропорта; пример ШЕРЕМЕТЬЕВО
- ♦ Зоны резервирования земель для государственных нужд – резервирование осуществляется на срок до 7 лет и любые улучшения участков и недвижимости в рамках данного срока не компенсируются.

«Нетипичные» зоны

- ♦ Стационарных пунктов наблюдений за состоянием окружающей природной среды, ее загрязнением (в том числе, гидрометеорологических станций) - Определяются в соответствии с Положением **схемами размещения стационарных пунктов наблюдений за состоянием окружающей природной среды, ее загрязнением**
- ♦ Метрополитена - Охранные зоны предусматриваются над:
 - ♦ - подземными станциями независимо от глубины их заложения и подуличными переходами;
 - ♦ - стволами вентиляционных и демонтажных шахт, устьями скважин и колодцами водоотливных и канализационных установок;
 - ♦ - участками примыкания водопроводных, тепловых и кабельных вводов к сооружениям метрополитена.
 - ♦ Границы охранных зон определяются с учетом градостроительной и транспортной обстановки. (ИЗВЕСТНЫЙ СЛУЧАЙ, В МОСКВЕ СВАИ ПРОБИЛИ МЕТРОПОЛИТЕН)



Подходы к разработке классификатора видов разрешенного использования земельных участков

- ◆ В целях разработки классификатора ВРИ должно быть решено следующее:
 - ◆ Степень детализации классификатора;
 - ◆ Необходимость учета долговременных и кратковременных процессов, осуществляемых на земельном участке;
 - ◆ Сочетание основных и вспомогательных, условно-разрешенных видов использования;
 - ◆ Предусмотреть переходные положения, если новый ВРИ не соответствует текущему;
 - ◆ Установить предельные сроки приведения ВРИ в соответствие с классификатором;
 - ◆ Определить критерии соотношения ВРИ по подгруппам;

Частные случаи ВРИ (каким образом подходить к классификации)

Для
проектирования



Для
строительства



Для
эксплуатации



Обратная сторона частного случая ВРИ (каким образом подходить к классификации)

Для посадки
морковки



Для
выращивания
морковки



Для сбора
морковки



Кадастровая оценка – причины массового недовольства результатом

- ◆ Исходные данные содержат ошибки, допущенные при формировании реестром информации о правах (пример, расхождения в этажности домов в Альметьевске);
- ◆ Исполнители работ, в значительном количестве случаев, не представляют информации о наличии таких ошибок, причины различны;
- ◆ Исполнители работ незначительным образом учитывают при подготовке отчета об оценке информацию об ограничениях публичного характера;
- ◆ Информация об обеспеченности объекта оценки элементами инфраструктуры (наличие электрической мощности, подведенной к складу в Красноярске) не учитывается в отчетах об оценке;
- ◆ Хаотичное развитие территорий муниципалитетов затрудняет группировку объектов;
- ◆ Отсутствие планировочных документов.

Арендная плата и земельный налог

- ♦ В отношении земельного налога следует в основном обсуждать вопросы порядка определения налогооблагаемой базы;
- ♦ Основной вопрос – сроки введения налога на недвижимость, в том числе для юридических лиц;
- ♦ В отношении арендной платы:
 - ♦ издано постановление Правительства РФ от 16.07.2009 № 582 (определены принципы и правила аренды федеральных земель);
 - ♦ Размер арендной платы, определяемой субъектами Российской Федерации и ОМС ничем не ограничен;

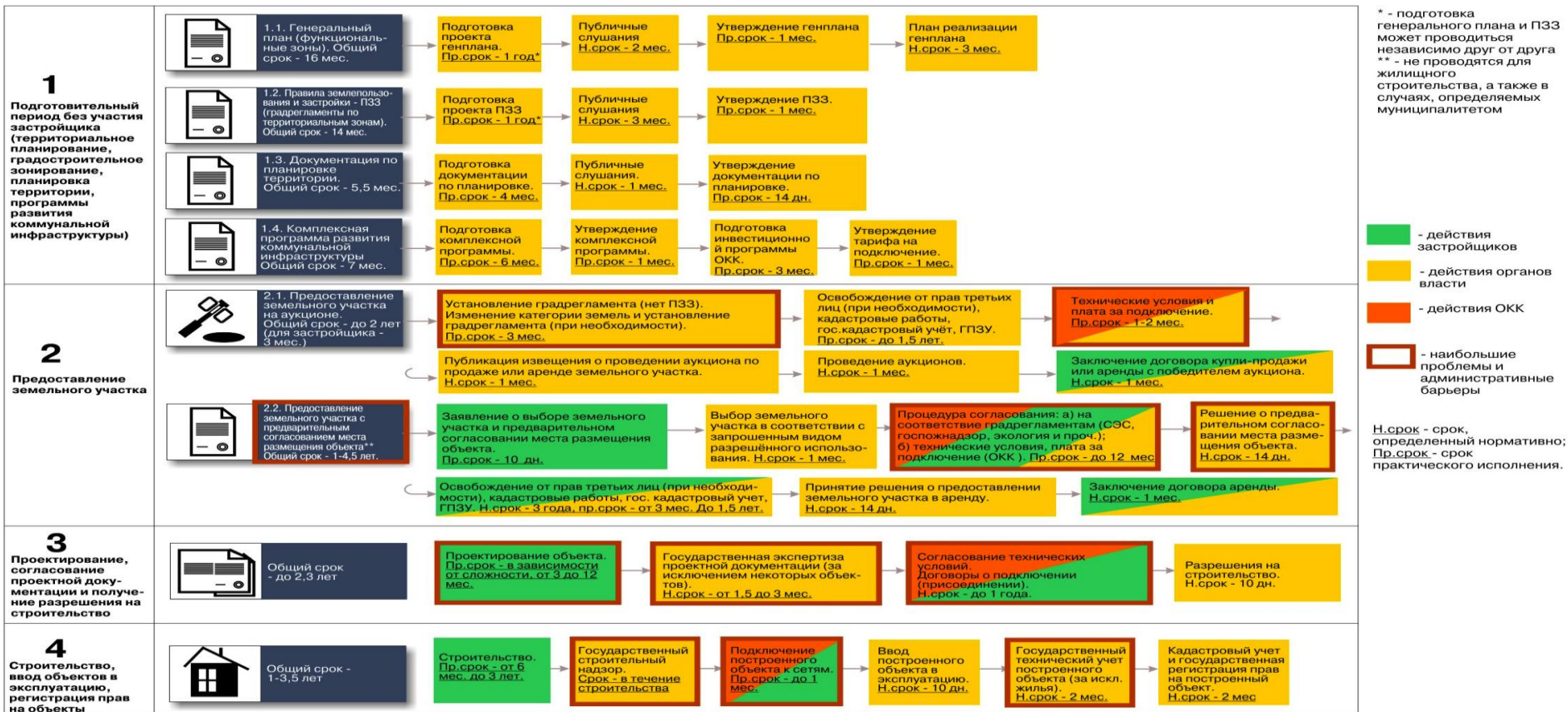
Арендная плата в субъектах РФ и ОМС, наиболее вопиющие факты

- ◆ Самая дорогая аренда в Российской Федерации в отношении земельных участков, занятых вышками сотовой связи, саунами, объектами, принадлежащим местным монополистам;
- ◆ Ульяновская область – 200% кадастровой стоимости в год в отношении ЗУ, предоставленного для размещения скважин;
- ◆ Красноярский край – повышающие коэффициенты в отношении ВРИ, несмотря на то, что данный фактор уже учтен при проведении кадастровой оценки;
- ◆ Шарыповский район Красноярского края – повышающий коэффициент для лиц, которые зарегистрированы в другой районе;
- ◆ Хабаровский край – коэффициент 18,29 в отношении земель промышленности;
- ◆ Архангельская область – для ЗУ, предоставленных для добычи полезных ископаемых, повышающий коэффициент 1000;
- ◆ Пермский край – размер арендной платы за земельные участки вне границ населенных пунктов определяется на основании базового размера арендной платы, рассчитанного от земельного налога, действующего в 2005 году;
- ◆ Ахтубинский район Астраханской области – 50000 % к кадастровой стоимости земельного участка для нефтедобычи и обслуживания скважин;

Изъятие и резервирование земельных участков для государственных или муниципальных нужд: вопросы для обсуждения

- ❖ Отсутствие исходной информации, необходимой для принятия решения;
- ❖ Отсутствие обоснованных планировочных решений для принятия решения об изъятии (в Сочи изъято земли больше чем необходимо);
- ❖ Неразвитость процедуры перераспределения и обмена земельных участков и (или) объектов недвижимости;
- ❖ Сложности изъятия части земельного участка;
- ❖ Требуют корректировки подходы к оценке (особенно дене

Общая схема реализации инвестиционно-строительных проектов



Основные приоритеты развития законодательства (по итогам государственного совета)

- ◆ Совершенствование порядка предоставления земельных участков
- ◆ Отмена деления земель на категории
- ◆ Прекращение прав на неэффективно используемые земельные участки
- ◆ Совершенствование государственного земельного надзора
- ◆ Оказание услуг в режиме одного окна, СМЭВ
- ◆ Территориальное планирование

20 лет развития земельного законодательства: что дальше?

- 💧 Переход к новой системе прав?
- 💧 Перевод системы регистрации в государственные учреждения (не органы государственной власти);
- 💧 Создание общих законов и решение задач по отраслевому принципу?
- 💧 Признание ошибочности пути развития в сфере платы за землю?

Основные задачи учетно-регистрационной системы

В целях повышения качества предоставления государственных услуг Указом Президента Российской Федерации от 7 мая 2012 г. № 601 определены основные направления совершенствования системы государственного управления и сформированы, в том числе, следующие целевые показатели:

- ♦ уровень удовлетворенности граждан Российской Федерации качеством предоставления государственных и муниципальных услуг к 2018 году – не менее 90%;
- ♦ доля граждан, использующих механизм получения государственных и муниципальных услуг в электронном виде, к 2018 году – не менее 70%;
- ♦ сокращение времени ожидания в очереди при обращении заявителя в орган государственной власти для получения государственных услуг к 2014 году – до 15 минут.
- ♦ Сокращение времени ожидания в при предварительной записки при обращении заявителя в орган государственной власти для получения государственных услуг 1 день

Мероприятия в сфере регистрации прав

- ♦ Одним из инструментов достижения целей государственной политики по повышению качества государственных услуг Российской Федерации является план мероприятий («дорожная карта») «Повышение качества государственных услуг в сфере государственного кадастрового учета недвижимого имущества и государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», утвержденный распоряжением Правительства Российской Федерации от 1 декабря 2012 г. № 2236-р.
- ♦ Мероприятия Дорожной карты предусматривают совершенствование процедур взаимодействия учетно-регистрационной системы с заявителями, переход к ведению Государственного кадастра недвижимости (далее – ГКН) и Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее – ЕГРП) в электронном виде и оптимизацию внутриведомственных процедур, повышение качества сведений о недвижимости, содержащихся в учетно-регистрационной системе, повышение эффективности управления персоналом, повышение эффективности кадастровой деятельности, повышение информированности общества об услугах Росреестра.

Экономические основы местного самоуправления: миф или законодательная задача

◆ Текущая ситуация:

- ◆ Много неиспользуемых земель
- ◆ Предоставление земельных участков связано с огромным количеством административных барьеров;
- ◆ Никто не развивает инфраструктуры (электричество, газ, дороги, объекты социальной сферы);
- ◆ Местным органам власти проще получить субсидию нежели наладить механизм сбора земельного налога

◆ Необходимо сделать:

- ◆ Обложение всех земельных участков земельным налогом, включая ограниченные и изъятые из оборота;
- ◆ 100 % доходов от продажи и аренды земель должно идти в местные бюджеты;
- ◆ Трасферты из регионального бюджета на основании «нормы предоставленности земель»;
- ◆ Принятие ПЗЗ и градостроительных регламентов;