Земельный вопрос

Приватизация земли в России может пойти активнее с середины 2013 года

Бесплатно и без торгов

Татьяна Зыкова, РГ

Государство может обязать владельцев земель, находящихся в федеральной и муниципальной собственности, бесплатно и без обязательных торгов передавать свободные участки под строительство кооперативных малоэтажных домов.

Об этих и других планах и льготах, связанных с массовой приватизацией земельных участков в России, сообщил журналистам директор департамента недвижимости Минэкономразвития Андрей Ивакин.

По его словам, поправки в законодательство, подготовленные в связи с принятием Градостроительного кодекса, ждут второго чтения в Госдуме, но реально ход им может быть дан после того, как будут утверждены изменения в Гражданский кодекс.

Речь идёт о том, чтобы без ограничений признавать все права граждан и юрлиц на пользование непереоформленными участками, которые находятся под частной застройкой.

«Это большой земельный актив, который за годы земельной реформы должны были приватизировать. Но по-прежнему он остаётся в аренде либо на правах пользования, что мешает нормальному рыночному обороту», - пояснил Ивакин.

С принятием новых законодательных норм все такого рода застройщики «автоматом» получат полноценные права на землю, которую могут закладывать, продавать, вовлекать в сделки.

Таким образом, предположил Ивакин, реально с мёртвой точки массовая приватизация может сдвинуться с середины 2013 года. И подчеркнул, что её идея состоит не в пополнении бюджета, а в эффективном использовании и контроле за частными землями.

Но пока таких чётких правил нет, они прописаны в законопроекте Минэкономразвития, который находится в Госдуме.

ТЕМ ВРЕМЕНЕМ

Скрывали земли

Прокуратурой области пресечена волокита ТУ Росимущества при предоставлении земельных участков в аренду субъектам предпринимательской деятельности.

В частности, для принятия решения о предоставлении в аренду ОАО «МРСК Волги» находящегося в федеральной собственности и занятого объектами электросетевого хозяйства земельного участка государственному органу потребовалось почти полтора года. Пять месяцев заняло у сотрудников ТУ Росимущества принятие решения о предоставлении ГНУ Ульяновский НИИСХ Россельхозакадемии в постоянное (бессрочное) пользование земельных участков в посёлке Тимирязевский Ульяновского района.

Волокита при предоставлении в аренду ЗАО «Авиастар-СП» пяти земельных участков, ограниченных в обороте и занятых зданиями, сооружениями данного предприятия, и уклонение от направления проектов договоров их аренды повлекли многочисленные судебные тяжбы и взыскание с ТУ Росимущества судебных расходов.

Всего за последние полтора года прокурорами Ульяновской области выявлено более 135 нарушений обеспечения законности при распоряжении собственностью Российской Федерации. Только для пресечения неправомерного предоставления таких объектов в аренду было внесено 19 представлений, принесено 3 протеста, возбуждено 18 дел об административных правонарушениях, в суды направлено 5 исковых заявлений.

На разграничение земли осталось меньше года

Консенсус о кадастре

Георгий Кузнецов

В Ульяновской области разработаны проекты законов, регламентирующих стоимость межевания и кадастровых работ на землях сельскохозяйственного назначения.

Согласно проекту закона об «Об установлении предельной максимальной цены работ по подготовке проекта межевания земельного участка или земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения», максимальная стоимость проекта межевания участка до 500 га (включительно) составит 50122,86 руб., до 1000 га - 71250,23 руб., до 2000 га - 113504,97, до 3000 га - 155759,71, до 4000 га - 198014,45 и свыше 4000 га - 222638,77 руб. Законопроект «Об установлении предельной максимальной цены кадастровых работ в отношении земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения» устанавливает предельную стоимость не более 220 рублей за гектар. Представительница разработчика законопроекта - министерства экономики региона - Нина Логинова пояснила, что установить верхнюю планку стоимости землеустроительных работ необходимо в силу требований Федерального закона «О введении в действие Земельного кодекса РФ», согласно которому до 1 июля 2013 года на всей территории страны должны быть завершены работы по разграничению собственников земли. Учитывая их высокую стоимость, из федерального и областного бюджетов для сельхозпредприятий выделяются субсидии.

Тем не менее, по мнению сельхозпроизводителей, для большинства крестьянско-фермерских хозяйств проведение землеустроительных работ по таким расценкам будет очень накладно. В качестве примера была приведена Самарская область, где максимально допустимая стоимость кадастровых работ установлена в размере 136 рублей за гектар. Для выявления общих точек зрения и сглаживания углов министерство сельского хозяйства Ульяновской области провело «круглый стол», посвящённый обсуждению законопроектов, определяющих максимальную стоимость межевания земельных участков и кадастровых работ.

В мероприятии приняли участие сельхозпроизводители, кадастровые инженеры, представители министерства экономики и других ведомств областного правительства, а также специалисты аграрного комитета Законодательного собрания.

Председатель Ассоциации крестьянско-фермерских хозяйств Вячеслав Варганов заявил: «Я понимаю, что мы должны учитывать интересы предпринимателей, которые занимаются кадастровыми работами, но мне кажется, важнее поддержать сельхозпроизводителя».

Кадастровые инженеры, присутствовавшие на совещании, возразили, что далеко не все виды работ будут выполняться по максимальной цене. Так, в настоящее время средняя стоимость работ по региону сложилась в размере 100-150 рублей за гектар. Кроме того, законодательно максимальный предел стоимости будет установлен до 2015 года, поэтому, по мнению специалистов, сумма должна быть рассчитана с учётом поправок на будущую инфляцию. С этой точки зрения заявленный разработчиками максимум кажется специалистам по землеустроительным работам оптимальным.

Для достижения компромисса между сельхозпроизводителями и кадастровыми инженерами было предложено дополнительно предусматривать в договорах форму оплаты с помощью рассрочки. Кроме того, агропромышленные предприятия могут самостоятельно подбирать исполнителей кадастровых работ на конкурсной основе через объявления в Интернете или в газетах, выбирая наиболее выгодный для себя вариант.

Законопроект устанавливает предельную стоимость не более 220 рублей за гектар

Жителям Железнодорожного района помогли разобраться в сложной ситуации

3 августа специалисты отдела по работе с обращениями граждан Законодательного собрания Ульяновской области с выездом на место рассмотрели обращение жителей Железнодорожного района города Ульяновска, связанное с передачей администрацией города земельного участка с водопроводом в аренду.

В своём письме заявители так описали ситуацию: «В мае 2012 года мы узнаём, что муниципальная земля, в которой с 1991 года проходит наш частный водопровод протяжённостью приблизительно 80 метров и находятся две выгребные ямы, отдана в аренду под строительство на 10 лет». В связи с этим у заявителей возникли опасения, что вместе с землёй к новому арендатору может перейти и водопровод. С этим вопросом заявители неоднократно обращались в органы местного самоуправления, однако полученные разъяснения их не удовлетворили.

В рассмотрении обращения помимо специалистов областного парламента приняли участие представители комитетов по управлению земельными ресурсами, архитектуры и градостроительства администрации города Ульяновска, сотрудники администрации Железнодорожного района и «Ульяновскводоканала», а также сами заявители, сообщает пресс-служба ЗС.

Жителям были даны пояснения о том, что вышеуказанный земельный участок в 2010 году был передан мэрией города в аренду на 10 лет под индивидуальное жилищное строительство. Согласно процедуре, установленной законодательством, арендатор может начать строительство только при условии выноса водопровода из-под участка застройки. При этом заявители должны быть уведомлены о начале такой процедуры.

Гражданам были также разъяснены их права на обжалование акта мэрии города о передаче данного земельного участка в аренду и на обращение в суд.

Чиновники лишили детей бесплатной доли

Станислав Андриянов

Прокуратура Димитровграда выявила нарушения земельного законодательства при предоставлении бесплатных земельных участков многодетным семьям.

В отдельных постановлениях администрации города не были учтены дети матерей от предыдущих браков, что привело к лишению их долей в общей собственности на земельные участки. В то же время наличие троих несовершеннолетних детей и дает право на бесплатное предоставление земельного участка для индивидуального жилищного строительства. Прокурор внес главе администрации Димитровграда два протеста. Главные требования - включить в соответствующие постановления малолетних детей, незаконно лишенных чиновниками бесплатной равной доли в общей собственности на земельные участки. Требования прокуратуры удовлетворены в полном объеме.