

ФГБОУ ВО «ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ ПО  
ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВУ»



**Новации земельного законодательства**

Липски С.А., зав. каф. земельного права, д.э.н., доц.

(lipski-sa@yandex.ru)

## Этапы в развитии отечественного земельного законодательства

- До 1990 года - земельное законодательство советского периода базировалось на исключительности государственной собственности на землю, полном исключении ее из гражданского оборота и опиралось, главным образом, на императивный метод правового регулирования.
- 1990-1991 годы – законы обозначили цели, к которым стремилось государство в аграрно-земельной сфере, зафиксировали многообразие форм собственности на земли, обеспечили перераспределение земель (расширение личных подворий крестьян, увеличение числа садовых участков и т.п.), ввели платность землепользования.
- 1992-1993 годы - ключевые положения дальнейшего развития земельного законодательства стали определяться указами Президента Российской Федерации, на их основе проведена реорганизация сельскохозяйственных предприятий и массовая приватизация сельскохозяйственных угодий.
- 1994-2000 годы – пробельность федерального земельного законодательства.
- 2001 – н/в - принятие нового (действующий сейчас) Земельного кодекса, и целого ряда других земельных законов, устранивших недостаточность

## Этапы в развитии отечественного земельного законодательства

- Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. № 136-ФЗ
- Федеральный закон от 2 января 2000 г. № 28-ФЗ «О государственном земельном кадастре»
- Федеральный закон от 18 июня 2001 г. № 78-ФЗ «О землеустройстве»
- Федеральный закон от 17 июля 2001 г. № 101-ФЗ «О разграничении государственной собственности на землю»
- Федеральный закон от 24 июля 2002 г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»

## Этапы в развитии отечественного земельного законодательства

- Федеральный закон от 21 декабря 2004 г. № 172-ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую»
- Федеральный закон от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости»
- Федеральный закон от 22 июля 2008 г. № 141-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования земельных отношений»
- Федеральный закон от 29 декабря 2010 г. № 435-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования оборота земель сельскохозяйственного назначения»

## Этапы в развитии отечественного земельного законодательства

- Федеральный закон от 1 декабря 2007 г. № 310-ФЗ «Об организации и о проведении XXII Олимпийских зимних игр и XI Паралимпийских зимних игр 2014 года в городе Сочи, развитии города Сочи как горноклиматического курорта и внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»;
- Федеральный закон от 8 мая 2009 г. № 93-ФЗ «Об организации проведения встречи глав государств и правительств стран - участников форума «Азиатско-тихоокеанское экономическое сотрудничество» в 2012 году, о развитии города Владивостока как центра международного сотрудничества в Азиатско-Тихоокеанском регионе и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»;
- Федеральный закон от 28 сентября 2010 г. № 244-ФЗ "Об инновационном центре «Сколково»»;
- Федеральный закон от 5 апреля 2013 г. № 43-ФЗ «Об особенностях регулирования отдельных правоотношений в связи с присоединением к субъекту Российской Федерации - городу федерального значения Москве территорий и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»

# Трансформация отношений земельной собственности в постсоветской России



## **В 2015 году изменена структура Земельного кодекса РФ**

С 01.03.2015 введены в действие 6 новых глав:

- ГЛАВА v1. ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, НАХОДЯЩИХСЯ В ГОС ИЛИ МУН СОБ-ТИ

- ГЛАВА v2. ОБМЕН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, НАХОДЯЩЕГОСЯ В ГОС. ИЛИ МУН. СОБ-ТИ, НА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК, НАХОДЯЩИЙСЯ В ЧАСТНОЙ СОБСТВЕННОСТИ

- ГЛАВА v3. УСТАНОВЛЕНИЕ СЕРВИТУТА В ОТНОШЕНИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, НАХОДЯЩЕГОСЯ В ГОС ИЛИ МУН СОБ-ТИ

- ГЛАВА v4. ПЕРЕРАСПРЕДЕЛЕНИЕ ЗЕМЕЛЬ ИЛИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, НАХОДЯЩИХСЯ В ГОС ИЛИ МУН СОБ-ТИ МЕЖДУ СОБОЙ ....

- ГЛАВА v5. БЕЗВОЗМЕЗДНАЯ ПЕРЕДАЧА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, НАХОДЯЩИХСЯ В ФЕДЕРАЛЬНОЙ СОБ-ТИ, В МУН СОБ-ТЬ ЛИБО В СОБ-ТЬ СУБЪЕКТОВ РФ

- ГЛАВА v6. ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, НАХОДЯЩИХСЯ В ГОС ИЛИ МУН СОБ-ТИ, БЕЗ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

С 01.04.2015 – ГЛАВА vii.1. ПОРЯДОК ИЗЪЯТИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ДЛЯ ГОСУДАРСТВЕННЫХ ИЛИ МУНИЦИПАЛЬНЫХ НУЖД

## Предоставление земельных участков

Земельные площади, ежегодно предоставляемые гражданам и юридическим лицам, значительны:

233,7 тыс. сделок в 2007 г.,

292,8 тыс. - в 2008 г.,

350,7 тыс. – в 2009 г.,

384,6 тыс. – в 2010 г.,

343,8 тыс. - в 2011 г.,

374,9 тыс. – в 2012 г.

Основной группой покупателей земельных участков являются граждане: для ИЖС, ведения ЛПХ и садоводства, а также различные организации – для промышленного производства.

Основной проблемой при предоставлении земельных участков на праве собственности остается **низкий уровень применения открытых торгов**. И хотя динамика продажи на торгах положительная (16,3 тыс. сделок в 2007 г., 22,9 тыс. - в 2008 г., 41,9 тыс. – в 2009 г., 25,2 тыс. – в 2010 г., 29,3 тыс. – в 2011 г., 34,7 тыс. – в 2012 г.) в указанный период ежегодно менее 10% земли было предоставлено в частную собственность по их результатам (исключением стал лишь 2009 г., когда доля продажи на торгах достигла 12%)

## Недостатки в правовом регулировании предоставления участков (по Минэкономразвития РФ)

- Нечеткий порядок распределения земельных ресурсов - существует возможность предоставления участков без торгов (кроме жилья).
- Свободные земли искусственно «заблокированы» органами власти - вопрос выставлять или не выставлять свободный участок на торги решается произвольно.
- Процедура предоставления участков для объектов инфраструктуры (без торгов) – длительная, с большим количеством избыточных документов и согласований.
- В целом порядок предоставления содержит много противоречий и пробелов.

## Ключевые новации в предоставлении земельных участков

- передача от органов местного самоуправления муниципальных районов к поселениям полномочий по предоставлению земельных участков, государственная собственность на которые все еще не разграничена (такие земли составляют 40% земельного фонда страны);
- - исключительность земельных **аукционов** (ранее, наряду с ними, ЗК РФ допускал также проведение конкурсов, кроме того, органы государственной власти субъектов Российской Федерации и местного самоуправления могли устанавливать перечень случаев, когда предоставление земельных участков, находящихся в собственности соответствующих субъектов Российской Федерации и муниципальных образований осуществлялось исключительно посредством торгов, а когда – нет; теперь же все исключения указаны только в ЗК РФ). Причем, их инициаторами могут быть не только собственники земельных участков (государство и муниципальные образования), но и заинтересованные в покупке земли граждане и юридические лица.

## Сроки аренды земельных участков (п. 8 ст. 39.8 ЗК РФ)

- для сельскохозяйственного производства – от 3 до 49 лет;
- для строительства, реконструкции зданий, сооружений - от 3 до 10 лет.;
- для комплексного освоения территории или ведения дачного хозяйства юридическому лицу - на срок от 3 до 5 лет;
- для завершения строительства объекта незавершенного строительства - на срок до 3 лет.;
- для проведения работ, связанных с пользованием недрами - на срок, превышающий не более чем на 2 года срок действия лицензии на пользование недрами;
- в случаях предоставления земельного участка в аренду собственнику здания, сооружения, расположенных на таком земельном участке, или помещений в них, а также в иных случаях, не предусмотренных ЗК РФ, срок составляет до 49 лет.
- Если земельный участок предоставляется в аренду взамен участка, право аренды на который прекращено в результате его изъятия, то срок, не должен превышать предусмотренный досрочно прекращенным договором аренды, но не может быть менее 3 лет.
- Когда земельный участок предоставляется в аренду для осуществления определенной деятельности, предусмотренной решением или договором (пользование водными биологическими ресурсами, охотхозяйственное соглашение и т.п.).

## Переходный период

- До 1 марта 2018 года земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, предоставляется лицу в аренду, постоянное (бессрочное) пользование или безвозмездное пользование в соответствии со статьями 31 и 32 Земельного кодекса Российской Федерации на основании заявления без проведения торгов, если предоставление такого земельного участка лицу предусмотрено решением о предварительном согласовании места размещения объекта, принятым до 1 марта 2015 года.

## Особенности изъятия земельных участков для государственных и муниципальных нужд с 01.04.2015

- изменилась роль государственных органов и органов местного самоуправления
- у организации-застройщика, напрямую договаривающейся с правообладателем изымаемого земельного участка, появляется мотив для снижения затрат
- урегулированы вопросы, связанные с выявлением лиц-правообладателей изымаемой недвижимости, и с неучтенными земельными участками, а также с подготовкой соглашения с правообладателем изымаемой недвижимости об ее изъятии.
- усилена защита интересов граждан, обладающих подлежащими изъятию земельными участками - оценка ПБП и ПНВ как права собственности.

## Изменения в вопросах осуществления контрольно-надзорных функций в землепользовании – с 1 января 2015 г.

- упорядочены вопросы организации и проведения проверок (как плановых, так и внеплановых) соблюдения требований земельного законодательства;
- - предусмотрена качественно новая форма наблюдения за исполнением требований земельного законодательства, при котором должностные лица вообще не взаимодействуют с правообладателями земель и не посещают их земли, – **административное обследование;**
- - улучшено взаимодействие при осуществлении государственного земельного надзора и муниципального земельного контроля.

## С 2015 года вступили в силу новые правила государственного мониторинга земель.

- Теперь это три разных вида мониторинга:
- 1) мониторинг использования земель (наблюдение за использованием земель в соответствии с их целевым назначением);
- 2) мониторинг состояния земель (наблюдение за изменением их количественных и качественных характеристик);
- 3) осуществляемый в особом порядке мониторинг земель сельскохозяйственного назначения и земель иных категорий, используемых или предоставленных для нужд сельского хозяйства.

## **Новый подход к налогообложению недвижимости**

- В 2014 году НК РФ дополнен новой главой 32 («Налог на имущество физических лиц»), содержащей нормы, сближающие налогообложение объектов капитального строительства с земельным налогом, т.е. создающие сравнительно унифицированный режим налогообложения недвижимости. Теперь, если субъектом Российской Федерации утверждены результаты определения кадастровой стоимости объектов недвижимого имущества, налоговая база определяется исходя из такой стоимости.

## **Интеграция кадастрового учета недвижимости и государственной регистрации прав на нее**

**Федеральный закон от 13.07.2015 N 218-ФЗ  
"О государственной регистрации  
недвижимости"**

## Ожидаемые изменения в законодательстве

- принятие решения об отказе от института категорий земель,

## За последний год получили урегулирование или требуют решения следующие земельно-правовые проблемы

- 1) порядок предоставления земельных участков (принято, вступило в силу в 2015),
- 2) совершенствования земельного надзора и контроля (принято, вступило в силу в 2015),
- 3) изъятие земель для государственных и муниципальных нужд (принято, вступило в силу в 2015),
- 4) проведение комплексных кадастровых работ (принято, вступило в силу в 2015),
- 5) интеграция кадастра и регистрации прав на недвижимость (принято, вступает в силу в 2017)
- 6) переход от категорий земель к территориальному зонированию

## Учебно-методическая литература (изд-во КноРус)



- Авторы: Липски С.А. ,
- Гордиенко И.И. , Симонова К.В.
- ISBN: 978-5-406-04190-1
- Код: 474557
- Формат: 60x90/16
- Страниц: 432
- УДК: 349.41
- ББК: 67.99(2)5
- Внешний вид: Переплет
- Гриф: ГРИФ УМО
- Дата выхода: 17.06.2015
- Стандарт (книг в упаковке): 8
- Специальности: 120300 120700-  
Землеустройство и кадастры
- [Оптовая цена: 700 р.]

## Учебно-методическая литература (изд-во КноРус)



- Автор: Липски С.А.
- ISBN: 978-5-4365-0501-5
- Код: 478110
- Формат: 60x90/16
- Страниц: 220
- УДК: 349.4(075.8)
- ББК: 67.407.1я73
- Внешний вид: Обложка
- Дата выхода: 29.09.2015
- Специальности: (021100)-  
Юриспруденция
- 120300 120700-  
Землеустройство и кадастры
- [Оптовая цена: 490 р.]

**Спасибо за внимание**