

С 1 марта 2015 вступили в силу масштабные изменения в Земельный кодекс, внесённый Федеральным законом 23 июня 2014 года N 171-ФЗ. Изменения, вносимые данным законом, уже называют новой земельной реформой.

Цели нововведений

Новый закон призван решить важные проблемы эффективности управления земельными ресурсами, строительства промышленных и жилых объектов, развития инфраструктуры и возможности использования земельных участков гражданами.

Так, в соответствии с внесёнными в ЗК РФ изменениями:

- уточняется понятие «земельный участок»;
- устанавливается порядок формирования земельных участков;
- устанавливается порядок приобретения лицами земельных участков (состав необходимых документов, сроки рассмотрения заявления о приобретении земельного участка, основания для отказа);
- ограничивается перечень оснований, по которым земельные участки могут быть предоставлены в собственность и в аренду без торгов;
- расширяется перечень оснований для бесплатного предоставления земельных участков в собственность, в безвозмездное срочное пользование;
- вносятся корректирующие нормы в ряд других законов, связанных с земельными отношениями.

Новые возможности использования земельного участка

Впервые предусмотрена возможность использования земельного участка, без его предоставления на каком-либо праве и без проведения государственного кадастрового учёта (на основании разрешения соответствующего органа, схемы размещения торгового объекта или договора на размещение рекламной конструкции) например, для ремонта линейных сооружений, размещения рекламных конструкций, нестационарных торговых объектов.

Появляется возможность обмена земельными участками между частными лицами и организациями и муниципальными образованиями или государством. Это позволяет упростить процесс изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд.

Теперь органы государственного или местного самоуправления, наделённые правом распоряжаться земельными участками, могут обращаться в суд с исками к собственникам объектов капитального строительства – зданий, сооружений, с требованием о заключении договора аренды земельного участка.

Возможность предоставления земельных участков бесплатно

Предусмотрена возможность предоставления земельных участков в безвозмездное пользование гражданам (в соответствии с установленными законами субъектов Российской Федерации перечнями специальностей) для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного и крестьянского (фермерского) хозяйства.

Если указанные земельные участки использовались в соответствии с разрешенным использованием более пяти лет, граждане вправе получить их в собственность бесплатно. При этом законами субъектов Российской Федерации также можно устанавливать перечни муниципальных образований, в которых допускается такое предоставление земельных участков, что призвано стимулировать переселение граждан в местности, нуждающиеся в людских ресурсах.

Права для землепользователей

Установлены новые права для землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков. У них появилась возможность заключать соглашение о сервитуте (ограниченном пользовании) в отношении земельного участка в случае, если находящийся в государственной или муниципальной собственности земельный участок предоставлен им в постоянное (бессрочное) пользование, пожизненное наследуемое владение либо в аренду или безвозмездное пользование на срок более чем один год.

Для садоводов и дачников

Существенно расширились возможности садоводов, огородников, дачников и обладателей земельных участков для личного подсобного хозяйства и индивидуального жилищного строительства. Так, им предоставили возможность изменения границ своих земельных участков за счёт государственных или муниципальных земель для исключения вклинивания, вкрапливания, чересполосицы или изломанности границ, а также с целью увеличения площади принадлежащих им участков. Для этого необходимо заключить соответствующее соглашение с органом, уполномоченным на распоряжение земельными участками. Увеличение площади участков осуществляется за плату.

Упорядочены вопросы предоставления земельных участков для ведения садоводства, огородничества или дачного хозяйства. Так, садоводческим и огородническим организациям земельные участки предоставляются в безвозмездное пользование, дачным некоммерческим организациям – в аренду на торгах (в дальнейшем участки передаются в собственность членов садоводческих, огороднических или дачных организаций).

Доступность бесплатной приватизации

Расширены возможности по бесплатной приватизации земельных участков для садоводства, огородничества или дачного хозяйства. Так, до 31.12.2020 бесплатно приватизировать земельный участок может гражданин, обладающий участком для указанных целей, образованным из земель, предоставленных до вступления в силу закона о введении в действие Земельного кодекса РФ (т.е., до 29.10.2001) какой-либо садоводческой, огороднической или дачной организации либо предприятию, при котором была создана такая организация. Ранее такая возможность существовала для обладателей участков на землях, предоставленных до введения в действие закона о садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях – т.е., до 20.04.1998. Кроме того, возможность бесплатной приватизации предоставлена гражданам вне зависимости от даты вступления в члены такого объединения. То есть члены некоммерческой организации могут принять в свои ряды нового члена и выделить ему свободный земельный участок. Ранее у них права на распоряжение пустующими участками, находящимися в государственной собственности, не было. Это правило не касается приватизированных земельных участков. Земельный участок, который находится в частной собственности, передать другому лицу члены некоммерческой организации не вправе. Права собственников защищаются ст. 35 Конституции, по которой никто не может быть лишён своего имущества иначе как по решению суда.

Для владельцев загородных домов

Кроме того, гражданин РФ теперь вправе приобрести бесплатно в собственность земельный участок, который находится в его фактическом пользовании, если на таком земельном участке расположен жилой дом, право собственности на который возникло у гражданина до дня введения в действие Земельного кодекса РФ (т.е., до 29.10.2001) либо после дня введения его в действие, при условии, что право собственности на жилой дом перешло к гражданину в порядке наследования и право собственности наследодателя на жилой дом возникло до дня введения в действие Земельного кодекса РФ.

Ранее такую возможность имели граждане, имеющие в фактическом пользовании земельные участки с расположенными на них жилыми домами, приобретенными ими в результате сделок, которые были совершены до вступления в силу Закона СССР от 6 марта 1990 г. N 1305-1 "О собственности в СССР".

То есть круг субъектов, имеющих возможность бесплатно приватизировать земельные участки, существенно расширился.

Пресс-служба Управления Росреестра по Красноярскому краю

(391) 2-524-367

(391) 2-524-356

