

Земельный ответ

Раз создан дефицит, то, значит, есть и кормушка.

Известный большевистский лозунг «Земля — крестьянам!» в советском земельном праве реализовался через разделение всей земли, единоличным собственником которой было государство, на категории в зависимости от их производительного назначения. В аграрной стране большинство территорий попали в категорию земель сельскохозяйственного назначения. На этих участках можно что-то или кого-то выращивать, но ни в коем случае не строить. Эти правила имели задачу — сохранить целевое использование земель, важных для того уровня развития экономики.

Из Земельного кодекса РСФСР такой подход переключался в действующее российское законодательство.

Позднее, с принятием в 2004 году Градостроительного кодекса, на традиционное деление земель на категории наложилось территориальное зонирование. Это еще один механизм ограничения видов использования участков.

Двойное ограничение видов использования земель усложняет регулирование и приводит к формированию искусственного дефицита пространства, которое можно использовать в промышленных и градостроительных целях. А раз создан дефицит, то, значит, есть и кормушка для тех, кто распоряжается распределением жизненно необходимых для ведения хозяйственной деятельности мест.

«Кормление» возможно благодаря различным исключениям и возможностям, без которых устаревшая система категорий земель существовать просто не в состоянии. Во-первых, многие земли были отнесены к различным категориям искусственно. Так, внутри огромных территорий, получивших в далеком прошлом статус земель сельскохозяйственного назначения, большую часть составляют земли, не обладающие сельскохозяйственной ценностью, — неудобья, земли под дорогами, постройками, лесные участки. И их застройка также искусственно ограничена.

Во-вторых, развитие целых новых отраслей экономики (типичный пример — мобильная связь, для которой есть необходимость устанавливать вышки там, где обеспечивается охват пользователей, а не на участках выделенных десятилетия назад для промышленного использования) объективно сдерживается системой полувековой давности.

Поэтому в 2004 году был принят Федеральный закон «О переводе земель и земельных участков из одной категории в другую». С ним-то и связаны основные административные и коррупционные барьеры.

Процедура перевода урегулирована законом крайне нечетко. Он содержит большое количество отсылок и оценочных понятий, дающих широкий простор субъективному усмотрению при решении каждого конкретного вопроса. Формулировка оснований отказа в переводе земель настолько широка, что позволяет подвести под нее практически любой случай.

Судебная практика свидетельствует, что необоснованное оставление без рассмотрения ходатайств о переводе земель, нарушение сроков их рассмотрения, истребование у заявителей документов и согласований, не предусмотренных федеральным законом, — происходит систематически и повсеместно.

К тому же установлены различные процедуры изменения категорий участков и видов их разрешенного использования. Эти вопросы подведомственны разным органам. Застройщику необходимо пройти два самостоятельных этапа согласований на федеральном или региональном, а также на муниципальном уровнях.

Таким образом, перевод участков из одной категории в другую для возможности строительства производственных объектов и жилья превратился в высокодоходную индустрию земельных чиновников и основной тормоз расширения производственной базы.

В 2011 году Минэкономразвития РФ выступило с законопроектом об отмене категорий земель. Предлагалось

сохранить градацию земель на особо охраняемые природные территории, лесной и водный фонды. Остальная территория делится на жилые, общественно-деловые, производственные, сельскохозяйственные и другие зоны, для которых предусмотрены свои виды разрешенного использования.

В отличие от прежнего подхода, предложение Минэкономразвития РФ упрощает использование земель сельскохозяйственного назначения за счет отмены деления участков на категории, но оставляет рычаги государственного контроля в виде разрешенного использования в соответствии с зонированием. При этом территория, где строительство станет возможным, существенно расширится.

Из той же логики исходят авторы дорожной карты «Улучшение предпринимательского климата в сфере строительства», подготовленной Агентством стратегических инициатив, — она утверждена Правительством РФ и предусматривает необходимость отмены деления земель на категории.

Продвижение законопроекта застопорилось под влиянием аргументов о том, что отмена категорий повлечет массовую застройку ценных земель и поставит под угрозу существование всего агропромышленного комплекса. Довод скорее популистский, поскольку сохранению таких земель служит ограничению видов использования участков, предназначенных для сельского хозяйства. А вот искусственные препоны и вместе с ними дефицит земель для строительства отпадут. Прекратится дублирование правового регулирования, снизятся административные барьеры, сократится время, необходимое для реализации бизнес-проектов.

Для перехода на новую, простую и понятную, а потому и «невзяткоёмкую» систему землепользования на основе зонирования необходимо установить четкие границы административно-территориальных образований и принять правила землепользования и застройки, действующие в муниципальных образованиях. Это непростая, но посильная задача. Если она так и будет долгие годы оставаться без решения, то проблема жизненного пространства будет ощущаться все острее, причем не только бизнесом, но и гражданами. Ведь на стоимость квадратного метра жилья влияют и те затраты, которые застройщик вынужден нести в связи с неизбежными земельными поборам.

Сергей Пепеляев

Автор: Артур Скальский © Новая газета ЭКОНОМИКА, МИР 👁 3253 15.04.2013, 11:46 📌 395

URL: <https://babr24.com/?ADE=114111> Bytes: 5723 / 5706 Версия для печати

👍 [Порекомендовать текст](#)

Поделиться в соцсетях:

Также читайте эксклюзивную информацию в соцсетях:

- [Телеграм](#)

- [ВКонтакте](#)

Связаться с редакцией Бабра:

newsbabr@gmail.com

НАПИСАТЬ ГЛАВРЕДУ:

Телеграм: [@babr24_link_bot](#)

Эл.почта: newsbabr@gmail.com

ЗАКАЗАТЬ РАССЛЕДОВАНИЕ:

эл.почта: bratska.net.net@gmail.com

КОНТАКТЫ

Бурятия и Монголия: Станислав Цырь

Телеграм: [@bur24_link_bot](#)

эл.почта: bur.babr@gmail.com

Иркутск: Анастасия Суворова

Телеграм: [@irk24_link_bot](#)

эл.почта: irkbabr24@gmail.com

Красноярск: Ирина Манская
Телеграм: [@kras24_link_bot](https://t.me/@kras24_link_bot)
эл.почта: krsyar.babr@gmail.com

Новосибирск: Алина Обская
Телеграм: [@nsk24_link_bot](https://t.me/@nsk24_link_bot)
эл.почта: nsk.babr@gmail.com

Томск: Николай Ушайкин
Телеграм: [@tomsk24_link_bot](https://t.me/@tomsk24_link_bot)
эл.почта: tomsk.babr@gmail.com

[Прислать свою новость](#)

ЗАКАЗАТЬ РАЗМЕЩЕНИЕ:

Рекламная группа "Экватор"
Телеграм: [@babrobot_bot](https://t.me/@babrobot_bot)
эл.почта: equatoria@gmail.com

СТРАТЕГИЧЕСКОЕ СОТРУДНИЧЕСТВО:

эл.почта: babrmarket@gmail.com

[Подробнее о размещении](#)

[Отказ от ответственности](#)

[Правила перепечаток](#)

[Соглашение о франчайзинге](#)

[Что такое Бабр24](#)

[Вакансии](#)

[Статистика сайта](#)

[Архив](#)

[Календарь](#)

[Зеркала сайта](#)