

Актуальные проблемы землепользования

**Батюкова Ольга Владимировна
Президент компании
«Титульно-правовая Палата» (г. Пермь)**

ВТОРАЯ
ГОСУДАРСТВЕННАЯ
ДУМА



Василий
МАКЛАКОВ

«Пока не будет разрешен земельный вопрос, до тех пор нельзя и думать о возрождении России, о той новой жизни и том могучем росте, которые ей предстоят»

II Государственная Дума России, 1907 год



20 февраля — 2 июня
1907 года





«Наш земельный потенциал всё ещё реализуется малоэффективно. Эта сфера поддаётся реформированию крайне медленно, с очень большим трудом»

В.Путин

Из выступления на заседании президиума Государственного совета 09.10.2012 «О повышении эффективности управления земельными ресурсами в интересах граждан и юридических лиц».



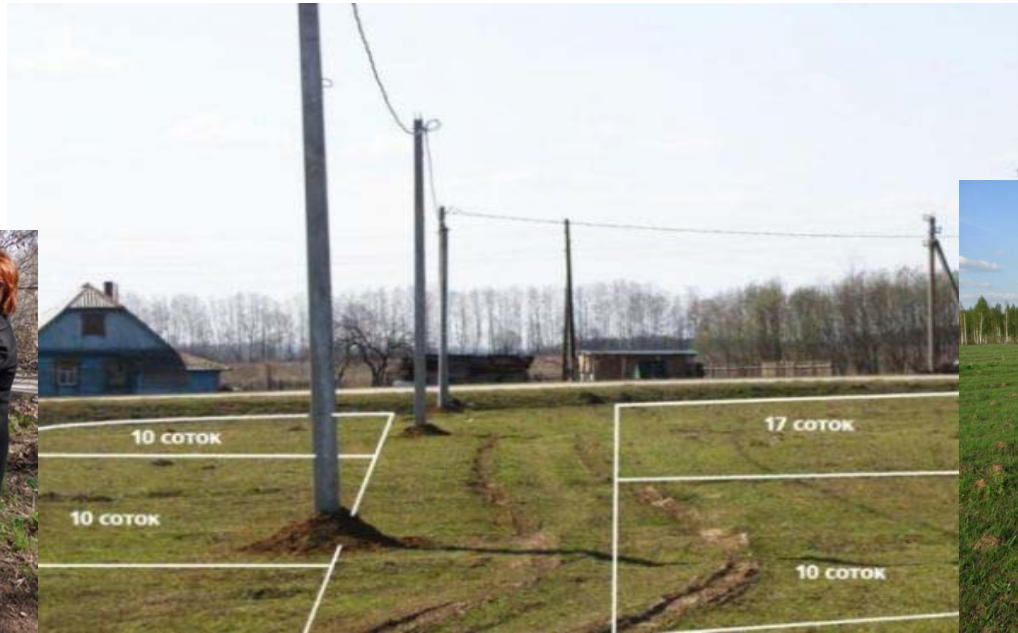
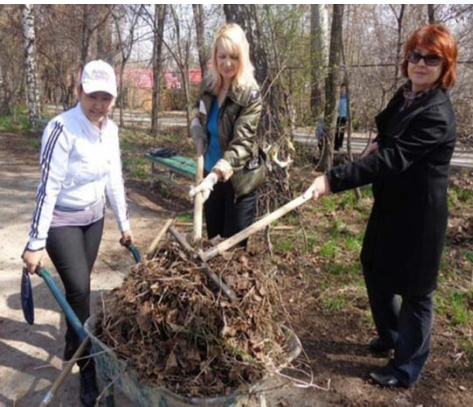
Что предпринимают властные структуры:

- заседания, совещания
- законотворческая деятельность
- доклады и аналитика
- поручения и предложения

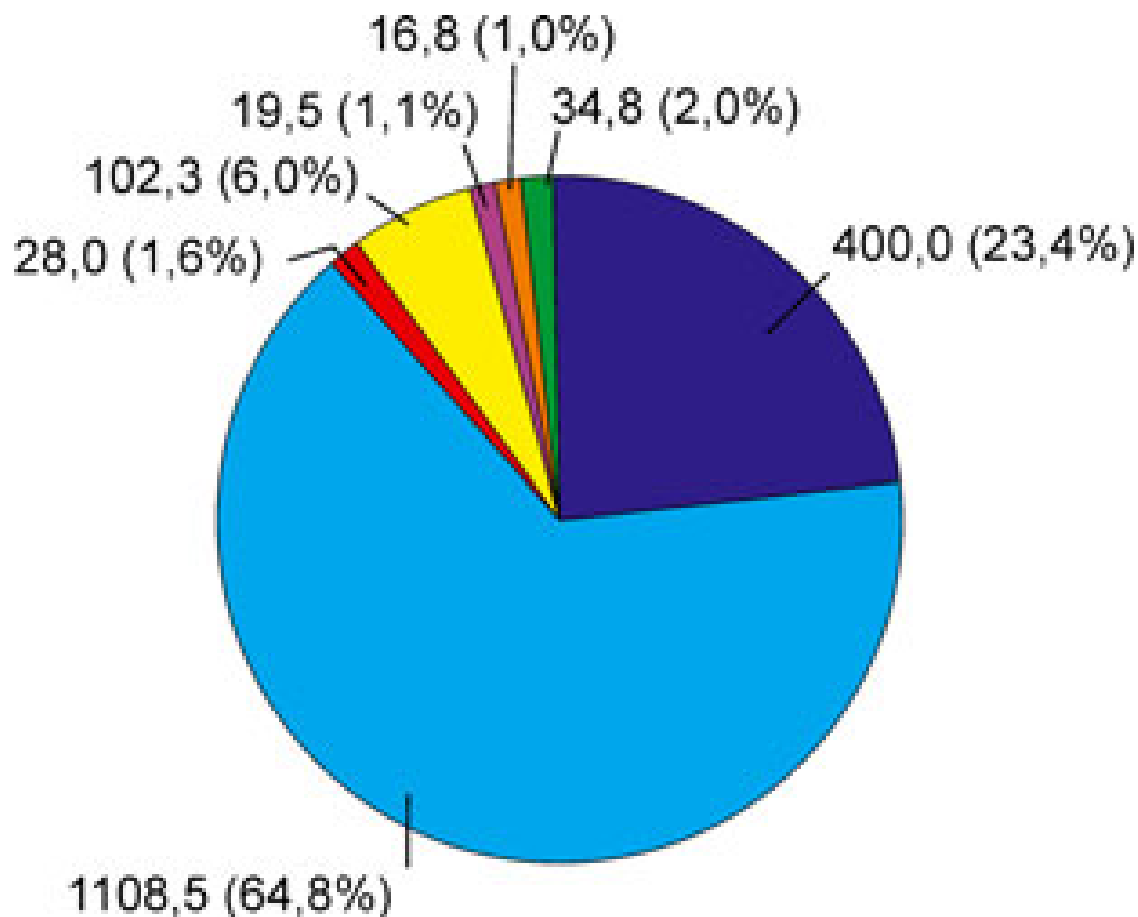


Что ХОТЯТ землепользователи :

- иметь достоверную информацию
- беспрепятственно приобретать земельные участки
- строить по понятным правилам
- платить обоснованные налоги



Структура земель РФ, млн га



■ – земли сельскохозяйственного назначения; ■ – земли лесного фонда; ■ – земли водного фонда;
■ – земли запаса; ■ – земли населенных пунктов; ■ – земли промышленного или иного специального назначения; ■ – земли особо охраняемых территорий и объектов

- **Правительством РФ утверждены Основы государственной политики использования земельного фонда на 2012–2017 годы.**

- **Заседание президиума Государственного совета 09.10.2012 «О повышении эффективности управления земельными ресурсами в интересах граждан и юридических лиц».**



ПРЕЗИДИУМ
Президент Российской Федерации
В.Путин

[Handwritten signature]

26.10.2012

Пр-2869



- **Поручения Президента РФ по итогам заседания президиума Государственного совета 09.10.2012 «О повышении эффективности управления земельными ресурсами в интересах граждан и юридических лиц».**

ПЕРЕЧЕНЬ ПОРУЧЕНИЙ
Президента Российской Федерации по итогам заседания президиума Государственного совета Российской Федерации 9 октября 2012 г.

1. Президенту Российской Федерации совместно с Государственной Думой Федерального Собрания Российской Федерации обеспечить доработку и принятие федерального закона, направленного на совершенствование принципов управления правового режима земельных участков путем исключения из земельного законодательства принципа деления земель по целевому назначению на категории, обратив особое внимание на установление переходных положений, обеспечивающих защиту земель сельскохозяйственного назначения, особо охраняемых природных территорий и других особо ценных земель.

Срок – 1 февраля 2013 г.
Ответственные: Медведев Д.А., Нарышкин С.Е.

- **Проекты федеральных законов**

2. Правительству Российской Федерации:
а) установить возможность и порядок образования земельных участков гражданами и юридическими лицами за счет собственных средств из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, предусмотрев обязанность органов государственной власти Российской Федерации и органов местного

АДМИНИСТРАЦИЯ ГЛАВЫ
И ПРАВИТЕЛЬСТВА
РЕСПУБЛИКИ БУРЯТИЯ
Дата: *30.10.12* № *12*
Экземпляр № *01-604-1006*
-з 3



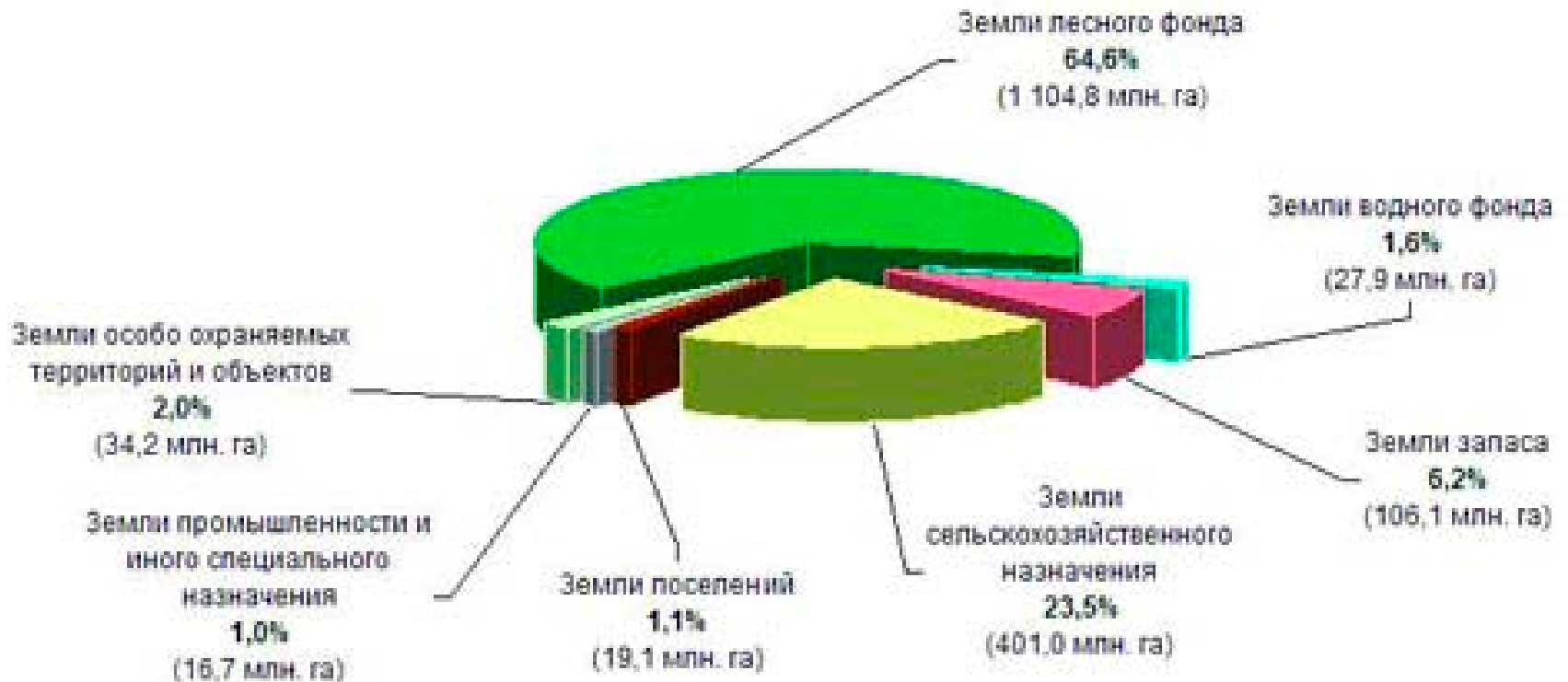
Основные проблемы землепользования

1. Процесс разграничения собственности на землю



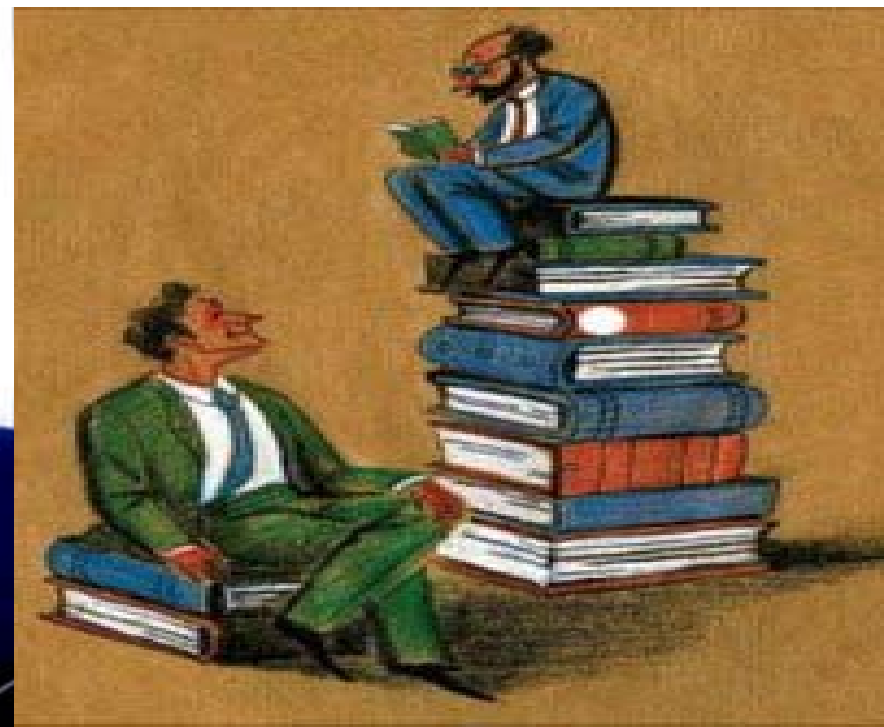
Основные проблемы землепользования

2. Принцип деления земель по целевому назначению



Основные проблемы землепользования

3. Формирование единого информационного ресурса о земельных участках



Основные проблемы землепользования

4. Условия предоставления земельных участков в собственность или в аренду



Основные проблемы землепользования

5. Использование земли для строительства жилья



Основные проблемы землепользования

6. Справедливое определение платы за использование земельных участков



Основные проблемы землепользования

6. Справедливое определение платы за использование земельных участков

Фактическое изменение кадастровой стоимости по отдельно взятым земельным участкам в пределах г.Пермь

№ п/п	Местоположение	Вид разрешенного использования	Текущая кадастровая стоимость, руб./кв.м.	Новая кадастровая стоимость, руб./кв.м.	Изменение стоимости
1	Центр	Под многоэтажное строительство	16 000	18 000	+10-15%
2		Административные, офисные здания	15 000	18 000- 20 000	+20-25%
3		Гаражи, автостоянки	16 000	11 000	-20%
5	Прилегающие к центру районы	Под многоэтажное строительство	9 000	13 000	+20%
6		Административные, офисные здания	13 000	15 000	+20%
7		Производственные, административные здания	3 500	3 500	0

Основные проблемы землепользования

6. Справедливое определение платы за использование земельных участков

Фактическое изменение кадастровой стоимости по отдельно взятым земельным участкам

№ п/п	Местоположение	Вид разрешенного использования	Текущая кадастровая стоимость, руб./кв.м.	Новая кадастровая стоимость, руб./кв.м.	Изменение стоимости
8	Районы средней удаленности	Административные, офисные здания	8 000	9 000	+10-15%
9		Производственные, административные здания	3500	2700	-15-20%
10		Гаражи, автостоянки	11 000	8 000	-30%

Подходы к оспариванию кадастровой стоимости

ФЗ № 221-ФЗ

«О государственном кадастре недвижимости»

ФЗ № 135 -ФЗ

«Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

- **Отраслевое законодательство;**
- **Региональное законодательство;**
- **Текущие обязательства и перспективные планы землепользователя**

Рассмотрение споров о результатах определения кадастровой стоимости (ст. 24.19 фз № 135-фз)

• Комиссия по рассмотрению споров
о результатах определения
кадастровой стоимости



- в течении 6 месяцев с даты
внесения результатов
кадастровой оценки в ГКН
- в течении срока действия
результатов кадастровой
оценки

Основные проблемы землепользования

7. Совершенствование системы земельного надзора



Основные проблемы землепользования

8. Сложность и противоречивость земельного законодательства

Если нельзя, но очень хочется...то можно.
Народная мудрость



Основные проблемы землепользования

8. Сложность и противоречивость земельного законодательства. Изменения в ГК РФ - новые виды вещных прав

Вид права	В чем заключается право
Право постоянного землевладения (эмфитевзис)	Право владения и пользования чужим земельным участком для ведения с/х производства, лесного хозяйства, организации рыболовства, рыбоводства, охоты, создания особо охраняемых территорий и геологических объектов и др.
Право застройки	Право владения и пользования чужим земельным участком в целях возведения на нем здания или сооружения и его последующей эксплуатации
Право ограниченного владения земельным участком	Право собственника здания или сооружения в объеме, необходимом для обеспечения доступа к зданию или сооружению, владеть и пользоваться чужим земельным участком, на котором расположен этот объект (при отсутствии иного вещного права в отношении данного участка либо договора с собственником)
Право личного пользования (узуфрукт)	Право личного владения и пользования недвижимой вещью, предоставленное собственником гражданину или некоммерческой организации не для предпринимательской деятельности
Право вещной выдачи	Право периодически получать от собственника недвижимой вещи имущественное предоставление в форме товара, денег, работ или услуг в определенном размере (объеме), а в случае неполучения такого предоставления – правомочие распорядиться вещью путем обращения на нее взыскания в порядке, предусмотренном для ипотеки
Право приобретения чужой недвижимой вещи	Возникает из договора и дает обладателю этого права исключительное перед другими лицами право на приобретение вещи в собственность

Основные проблемы землепользования

9. Отсутствие документов и системы территориального планирования

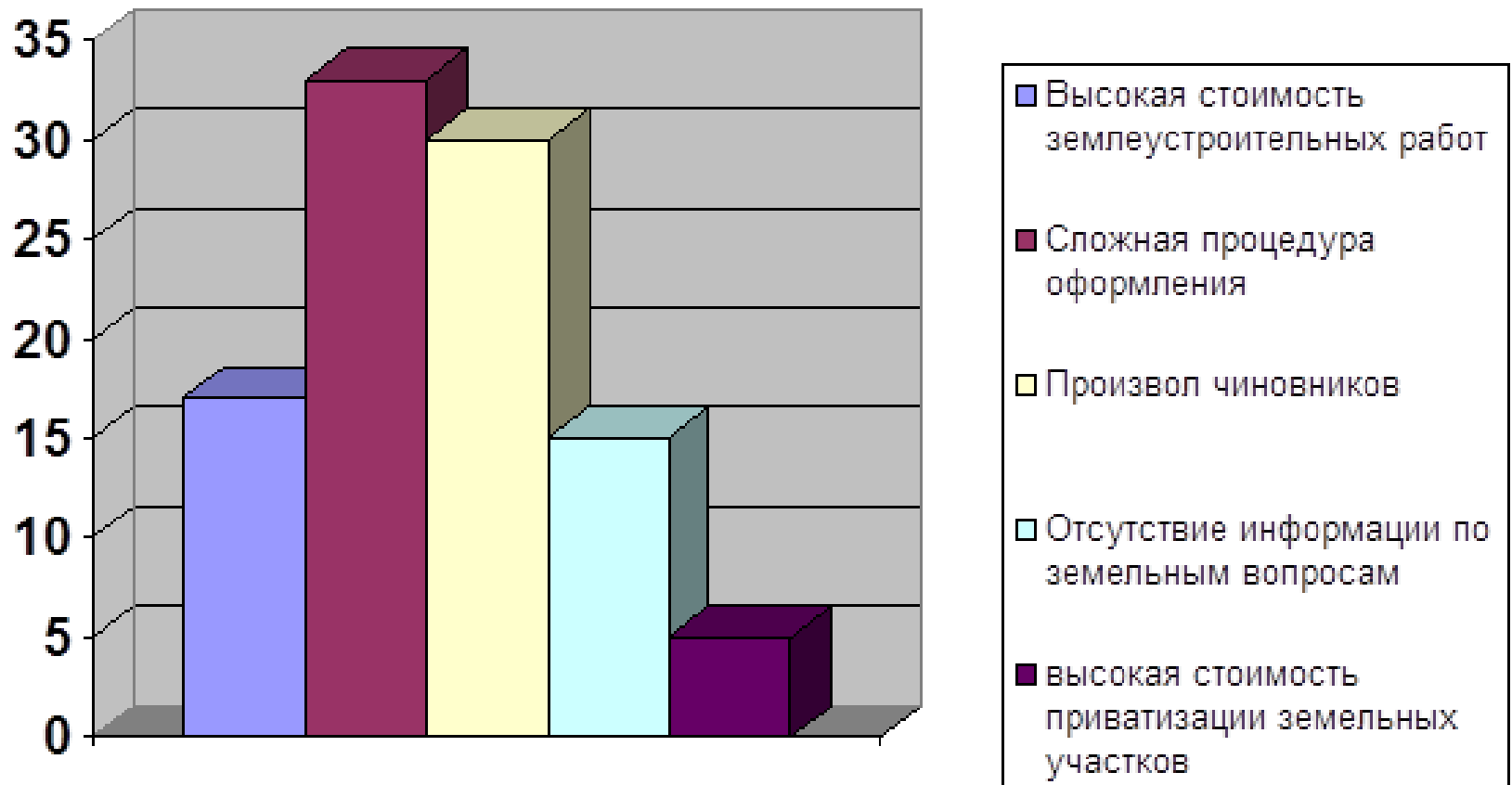


Основные проблемы землепользования

10. Отсутствие точных границ охранных и защитных зон



Основные проблемы землепользования



Основные проблемы землепользования



Основные проблемы землепользования



An aerial photograph showing a wide, meandering river with numerous small islands and peninsulas. The surrounding landscape is a mix of dense green forests and open green fields, likely a golf course. The river's path is highly irregular, creating a complex network of water bodies and landmasses. The overall scene is a lush, natural environment.

Спасибо за внимание!