



Земле дали три года

Если за 3 года на участке не построить дом, ваши сотки могут отобрать

Тарас Фомченков

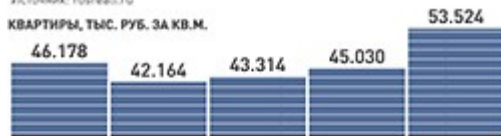
В России должно стать меньше заброшенных земель - неиспользуемых пашен, "замороженных" участков, выделенных под стройку в городах. А также зарастающих сорняками земель на территории садоводческих товариществ.

Сейчас готовится сразу несколько проектов законов по этому поводу. В Госдуму были внесены предложения, которые в 5 раз увеличивают налоги для неиспользуемых сельхозземель. А минэкономразвития подготовило поправки в Гражданский и Земельный кодексы, где прописывается процедура принудительного изъятия земли у частных лиц при их ненадлежащем использовании.

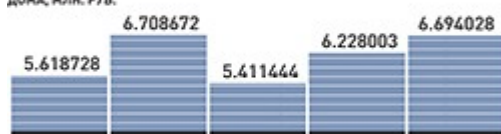
ЦЕНЫ НА НЕДВИЖИМОСТЬ В РОССИИ

Источник: rosstat.ru

КВАРТИРЫ, ТЫС. РУБ. ЗА КВ.М.



ДОМА, МЛН. РУБ.



ЗЕМЛЯ, ТЫС. РУБ. ЗА СОТКУ



[Увеличить инфографику](#)

Причем в этом случае речь идет не только о сельскохозяйственных землях, но и участках, выделенных под строительство и стоящих неосвоенными больше трех лет. Либо когда собственник разворачивает на участке деятельность, нарушающую установленный вид разрешенного использования, опасную для жизни или здоровья человека, окружающей среды. Изъять землю смогут в тех случаях, когда есть опасность для сохранения плодородия почв, памятников истории и культуры. Такие участки принудительно выставят на торги. Вырученные деньги вернут собственнику. Правила будут касаться и садоводов-дачников. Владельцы соседних участков, как садовое товарищество в целом, никакими преференциями при покупке изъятых земель пользоваться не будут.

О масштабе проблемы заброшенных земель судить сложно. Точной статистики здесь нет, рассказал "РГ" председатель комитета по предпринимательству в сфере экономики недвижимости Торгово-промышленной палаты Олег Скуфинский.

Но косвенно о ней судить можно. "В прошлом году Росреестр провел около 400 тысяч проверок, из которых практически в половине случаев было выявлено нецелевое использование земли", - сообщил он. А по словам председателя Общероссийской общественной организации садоводов Андрея Туманова, даже в Подмосковье есть места, где около 80 процентов участков заброшены и не используются. Тревогу бьют и местные власти, рассказал "РГ" знакомый с историей появления проекта закона чиновник. Особенно волнуются власти мегаполисов. Причем они были недовольны не только той ситуацией, когда участок стоит "замороженным", но и когда владельцы нарушают правила застройки, проекты планировки территорий. То есть, попросту говоря, явно портят внешний вид городов.

[Читайте текст законопроекта](#)

По большому счету, изъять неиспользованный участок можно и сейчас. Но на практике такие случаи единичны. Проблема в том, что, например, забрать землю у застройщика можно только в том случае, если она не используется для строительства или иных целей вообще. А вот если ее используют, нарушая условия выделения, можно только выдать предписание и обязать владельца "заморозить" объект. Вот и получается, что вроде бы и экологически вредное производство не работает, но и с пользой земля не работает. А городу или поселку она может быть нужна.

Впрочем, на самые радикальные предложения по изъятию пока не пошли. В проекте

закона предусмотрено, что принудительно выставлять на торги участки под застройку можно в тех случаях, когда одновременно нарушены правила землепользования, а деятельность на нем опасна для жизни, здоровья и окружающей среды, рассказал "РГ" директор департамента недвижимости минэкономразвития Андрей Ивакин.

А вот у экспертов мнения относительно изъятия земли разошлись. Это слишком жесткий вариант, считает Олег Скуфинский. "Самые эффективные меры воздействия в этой ситуации - штрафы и повышение налогов. Непонятно также - как определять "степень неиспользования участка", - поделился он сомнениями с "РГ". В то же время председатель Всероссийской организации садоводов Андрей Туманов считает, что изъятие земли - абсолютно нормальная практика. "То же самое, - рассказал он "РГ", - существовало и во времена СССР, однако я не припомню случая, чтобы участок был изъят - слишком сложная процедура".

Впрочем, неясные вопросы, говорят эксперты, все равно остаются. До конца их проект закона не решает. Как быть, например, если участок приобретен под индивидуальное жилищное строительство и за 3 года на нем был возведен только фундамент, считается ли, что земля используется не по назначению? Если дом построен, но зарегистрировать его не успели - участок тоже следует изъять?

По проекту закона, единственное "послабление", которое может ждать нерадивых собственников, заключается в том, что в трехлетний срок не включается время, в течение которого земельный участок не мог быть использован по назначению из-за стихийных бедствий или ввиду иных обстоятельств, исключающих такое использование. Также не считается и срок необходимого освоения земельного участка, который не может составлять более двух лет.

При этом если, допустим, сосед хочет приобрести неиспользуемый по соседству участок, первоочередного права на его покупку не будет, уверен эксперт. "Земля продается за долги. А право преимущественного выкупа работает только в случае продажи участка или доли в нем, причем участок долгами не обременен и не изъят из обращения".

Опубликовано в РГ (Федеральный выпуск) N6153 от 13 августа 2013 г.
