



АГРО
БИЗНЕС ИНФОРМИРУЕТ
КЛУБ

ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ЗЕМельНО-ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ: СОСТОЯВШИЕСЯ И ПЛАНИРУЕМЫЕ ИЗМЕНЕНИЯ



В середине февраля с. г. в Международной промышленной Академии прошло очередное заседание Агробизнесклуба, на которое в качестве спикера была приглашена В.В. Абрамченко, заместитель министра экономического развития РФ – руководитель Росреестра. Тема выступления – правовое регулирование земельно-имущественных отношений, а также состоявшиеся и планируемые изменения в этой области. Модератором заседания выступил М.П. Щетинин, президент Агробизнесклуба, доктор техн. наук, профессор.

Спикер рассказала об инновациях, которые планируются в Минэкономразвития РФ, а также об изменившейся структуре Росреестра и о недавней реформе в сфере регистрации прав по кадастровому учёту.

В частности, с 1.01.2017 г. вступил в действие ФЗ № 218 «О государственной регистрации недвижимости», по которому полномочия по кадастровому учёту, ранее относящиеся к Кадастровой палате, теперь переданы территориальным органам Росреестра, а за кадастровый учёт и регистрацию прав теперь персонально отвечают регистраторы – работники структуры Росреестра.

К новшествам можно отнести то, что теперь не требуется отдельная подача документов на кадастровый учёт и регистрацию прав – это можно сделать в рамках одного заявления, а также введён экстерриториальный принцип, по которому пакет документов можно подавать не по месту расположения недвижимости, а по месту пребывания правообладателя. Ещё в законе предусмотрена возможность подачи пакета документов от органов власти, что будут применять в отношении сделок с объектами капитального строительства. Причём кадастровые инженеры будут обязаны измерять объекты до ввода в эксплуатацию, чтобы избежать ситуацию, при

которой разрешение было получено на одно здание, а построено другое, например, большей этажности.

По новому закону существенно сокращаются сроки оказания услуг. Это стало возможно во многом благодаря переходу на новое программное обеспечение, включающее огромную базу данных (свыше 300 млн записей), которой нет аналогов в мире, а также развитию направления электронных услуг, что снижает нагрузку на регистраторов.

В.В. Абрамченко рассказала об основных особенностях федеральных законов от 3.08.2018 г.: № 341-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс РФ и отдельные законодательные акты РФ в части упрощения размещения линейных объектов», уточнившем вопрос оформления земли на условиях сервитута, и № 342-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс РФ и отдельные законодательные акты РФ», в котором разъяснено правовое регулирование зон с особыми условиями использования территории (ЗООИТ).

В.В. Абрамченко подняла актуальную тему о плохо используемых землях. В рамках обсуждения данного вопроса Минсельхоз РФ предложил создать единый институт развития в сельском хозяйстве, в котором бы аккумулировались земли, в отношении которых прекращено право неэффективного их использования третьими лицами.

Спикер напомнила, что с 1.01.2019 г. вступили в действие поправки в Налоговый кодекс РФ, по которым машины и оборудование теперь не являются объектами налогообложения. Однако пока есть неопределённость в том, что относить к недвижимости. В результате представители ФНС могут трактовать это на своё усмотрение, что делает бизнес очень уязвимым. Но главная дискуссия разворачивается вокруг части выпадающих доходов бюджетной системы РФ. Пока ситуация такова: недвижимостью считаются

земельные участки и объекты капитального строительства, тесно связанные с землёй, которые нельзя переместить без ущерба их назначению, а также скважины. Данный законопроект находится в процессе согласования.

Что касается понятия «земли сельхозназначения», то была проведена работа по изменению градации земель на территориальное зонирование с установлением перечня видов разрешённого использования с оговоркой об особом отношении к землям сельхозназначения и разработан законопроект, однако в 2018 г. его отклонила Государственная Дума РФ. Сейчас Минэкономразвития получило новое поручение Правительства РФ решить задачу с установлением видов разрешённого использования земельных участков и отдельно перейти к зонированию, таким образом признать утратившим силу Федеральный закон № 172-ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую».

В настоящее время в России не существует генеральной схемы государственного землеустройства страны. Учитывая эту проблему, Минэкономразвития РФ подготовило новую редакцию законопроекта о землеустройстве.

По окончании выступления спикер ответила на многочисленные вопросы, в том числе многих участников волновал вопрос установления различной стоимости земель, например, для расчёта размеров налоговых отчислений и для компенсации при отчуждении и многие другие не менее актуальные вопросы.

Формат проведения Агробизнесклуба даёт возможность участникам задать вопросы в рамках прямой дискуссии, что очень ценно как для представителей властных структур, так и для представителей бизнеса.

Соб. инф.