

Автор: **Седа САРДАРЯН**

# Источник жизни или яблоко раздора?

Испокон веков земля была предметом притязаний, кровавых распрей, изнуряющих войн. Однако проблема эта далеко не исчерпала себя, а лишь вошла в новую, более цивилизованную фазу развития, став объектом разногласий правительства, законодателей, предпринимателей, частных собственников. Сегодня особенно остры конфликты в отношении подмосковных земель, находящихся в частной собственности. К тому же нападки со стороны заинтересованных лиц зачастую совершаются с грубыми правонарушениями. Поэтому представляется необходимым выяснить, какие же права на землю существуют в данный момент в Московской области и насколько государство может быть гарантом сохранения права частной собственности.



## »» ЗЕМЛЯ В ПРАВОВОМ ПОЛЕ

Согласно ст. 9 ч. 2 Конституции РФ, земельные участки на территории Московской области могут находиться в федеральной собственности, собственности Московской области как субъекта Российской Федерации, муниципальной собственности, собственности физических и юридических лиц. При этом, как разъяснили

специалисты одной из крупнейших юридических компаний «Пепеляев Гольцблат и партнёры», столь разнообразный правовой статус земель обусловлен отношением к собственности. Частная собственность может принадлежать физическим лицам (в основном жильё, дачи и приусадебное хозяйство), быть общей долевой собственностью физических лиц

(с/х угодья), а также являться собственностью юридических лиц (промышленность, транспорт, связь, коммерческая недвижимость, с/х угодья). Под муниципальной собственностью подразумеваются небольшие объёмы землевладения. Земельные же участки, являющиеся государственной собственностью, могут быть как федеральной собственностью (объекты обороны и безопасности, леса, федеральная инфраструктура — дороги, взлётно-посадочные полосы аэропортов, земли РАН и пр.), так и собственностью Московской области как субъекта Российской Федерации (небольшие объёмы землевладения).

Помимо этого территория Московской области располагает землями, которые являются неразграниченной государственной собственностью. Такие земли не относятся к федеральной собственности, собственности Московской области как субъекта РФ либо муниципальной собственности, не принадлежат на правах собственности юридическим и/или физическим лицам. Как отмечают юристы компании «Домострой», наибольшую долю в составе земель территории Московской области занимают именно земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена. И хотя такая правовая неопределённость затрудняет использование участков, по словам **Виталия Можаровского, партнёра юридической компании «Пепеляев Гольцблат и партнёры»**, на основе исторических документов, которые есть у владельцев земли, практически всегда можно установить правовой статус участков и организовать регистрацию прав на них в ЕГРП (Реестр Недвижимости). На сегодняшний день, согласно общим правилам, данными землями распоряжаются муниципалитеты (часто эти земли находятся в аренде или на праве постоянного/бессрочного пользования у компаний и частных лиц).

Правомочия по владению, пользованию и распоряжению земельными участками осуществляет собственник соответствующего участка либо уполномоченное им лицо. «В отношении федеральных земельных участков полномочия по управлению осуществляет Федеральное агентство по управлению государственным имуществом РФ, — конкретизирует **Екатерина Румянцева, юрист-консультант компании «Домострой»**. — В отношении земельных участков, находящихся в собственности Московской области, — Министерство имущественных отношений Московской области, в отношении муниципальных земельных участков — органы местного самоуправления соответствующего муниципального образования, в отношении земельных участков, собственность на которые не разграничена, — главы муниципальных районов и городских округов, на территории которых расположен соответствующий земельный участок, в отношении земельных участков, принадлежащих на праве собственности физическим и/или юридическим лицам, — соответственно, собственник земельного участка или уполномоченное им лицо».

Помимо общих норм Гражданского кодекса РФ, устанавливающих правомочия правообладателей по владению, пользованию и распоряжению земельными участками, основным документом, регулирующим земельные правоотношения, является Земельный кодекс РФ (далее ЗК РФ). Во исполнение и в соответствии с ним земельные правоотношения регулируются иными федеральными законами, федеральными нормативными правовыми актами, нормативными правовыми актами Московской области (основным является Закон Московской области «О регулировании земельных отношений в Московской области»), нормативными правовыми актами органов местного самоуправления на территории Московской области.

## » ЦЕЛЕВОЕ НАЗНАЧЕНИЕ

Каждый земельный участок, независимо от вида прав на землю различных юридических и физических лиц, имеет своё целевое назначение, которое в свою очередь подразделяется на категорию и разрешённый вид использования. Всего по стране, согласно ЗК РФ, насчитывается 7 категорий:

- 1. Земли с/х назначения** — только с/х использование.
- 2. Земли промышленности** — предназначены для промышленного использования, строительства складских, сервисных и торговых объектов.
- 3. Земли лесного фонда** — очень ограничены в коммерческом, промышленном или жилом использовании.
- 4. Земли водного фонда** (фактически — дно рек, озёр, прудов).
- 5. Земли населённых пунктов** (комплексная категория, внутри которой в зависимости от территориального зонирования могут располагаться жильё, промышленность, транспортные и промышленные объекты, вестись с/х и пр.).
- 6. Земли особо охраняемых территорий и объектов** (заповедники, заказники, национальные парки и пр.) — очень ограничены в коммерческом, промышленном или жилом использовании.
- 7. Земли запаса** (временно неиспользуемые государственные земли).

При этом, как уточняет Виталий Можаровский, у каждого участка может быть только одна категория и разрешённое использование. Например, федеральные земельные участки могут быть лесными, особо охраняемыми территориями, с/х, промышленными и пр. Частные земли могут быть с/х, промышленными, относиться к категории земель населённых пунктов и т. д.

## » ЗЕМЕЛЬНЫЕ ПРИТЯЗАНИЯ

Несмотря на то что земельная реформа, проводимая в последние десятилетия, получила закрепление в акте, имеющем высшую юридическую силу, до сих пор одной из ключевых проблем оста-

дана желание приобрести дачу или земельный участок в Подмоскovie стало крайне рискованным мероприятием. Нынешние реалии таковы, что даже государственная регистрация права собственности на землю (частный дом, дачу, гараж) не может быть гарантом сохранения прав собственности, особенно если в данном имуществе окажется кровно заинтересована Родина.

Согласно действующему законодательству, власть имеет право изъять собственность у физического и юридического лица, если земля необходима для государственных нужд. Соответствующее решение могут принять как федеральные, так и муниципальные власти (ст. 279 ГК РФ). Однако, как обозначает Виталий Можаровский, изъятие может осуществляться в исключительных случаях, для которых должны быть веские основания: «Термин „госнужда“ чётко прописан в ст. 49 ЗК РФ. Такими исключениями могут стать выполнение международных обязательств РФ, размещение объектов энергетики, обороны, безопасности, объектов федерального транспорта и связи, объекты водо-, тепло-, газо-, электроснабжения муниципального значения, автодороги общего пользования, мосты и т. п.

Отдельным законом к госнуждам отнесено строительство объектов для зимних Олимпийских игр 2014 г.

**Земельный участок**, независимо от вида прав на землю различных юридических и физических лиц, **имеет своё целевое назначение**, которое в свою очередь подразделяется на категорию и разрешённый вид использования

ётся незащищённость права собственности (частной) на земельные участки. Провозгласив рыночные преобразования, государство так и не предоставило собственникам надёжные гарантии сохранения этого права. Фактически, для обычного добросовестного гражд-

в Сочи». По словам Виталия Можаровского, если оставить в стороне Сочи-2014, где применяется особый порядок, то в общих чертах процедура изъятия, механизм которой определяет глава 17 Гражданского кодекса РФ, выглядит следующим образом: «Орган



государственной власти (РФ или региона) принимает решение об изъятии имущества для конкретных госнужд, которое регистрируется в ЕГРП и направляется собственнику/владельцу изымаемого имущества. Далее, с момента уведомления, закон предоставляет срок продолжительностью в год, чтобы власти могли договориться с собственником об условиях выкупа имущества. Если уладить дело миром не удаётся, власти могут подать иск в суд с требованием принудительного выкупа имущества. Суд, в общем, должен рассмотреть два ключевых вопроса: первый — действительно ли имеет место госнужда (в смысле ст. 49 ЗК РФ), второй — сумма компенсации собственнику и условия изъятия».

Следует отметить, что в действительности предлагаемые компенсации далеко не всегда соответствуют представлениям собственника о подлинной стоимости его имущества. В этом случае собственник также имеет право подавать в суд с целью увеличения размера выкупа. Уже сегодня существуют прецеденты, когда собственники выигрывали суд и добивались компенсации в два-три раза большей. Но при этом юристы, имеющие опыт подобного рода судебных тяжб, уверяют, что такие случаи единичны и сопряжены с рядом рисков. «Конечно, если нет согласия собственника, то без суда в любом случае отнять собственность практически невозможно, — комментирует ситуацию Виталий Можаровский. — Однако

в жизни всё намного сложнее и не так прямолинейно. Естественно, в переговорах затрагивается широкий спектр вопросов: правовые пороки титула на имущество, нарушения, допущенные при его приобретении, текущие нарушения законодательства, другие „грехи“ собственника и многое другое».

Партнёр компании «Пепеляев Гольцблат и партнёры» особо подчеркнул, что строительство жилья, в том числе муниципального, к госнуждам (в смыс-

Земельная реформа, проводимая в последние десятилетия, получила закрепление в акте, имеющем высшую юридическую силу, но одной из **ключевых проблем** остаётся незащищённость права собственности на земельные участки

ле возможности изъятия) не относится. Вместе с тем, справедливости ради, отметил, что недавно Мосгордума внесла в Государственную думу проект поправки в ст. 49 ЗК РФ, относящую строительство жилья к госнуждам. Таким образом, суть законопроекта сводится к значительному упрощению процедуры изъятия земель у частных собственников. Очевидно, что принятие такого закона будет иметь негативные последствия и серьёзно ухудшит и без того шаткое положение граждан. Не вызывает сомнения и тот факт, что в случае утверждения Госдумой этих поправок, в скором будущем такой закон примут и все субъекты РФ. Впро-

чем, столичные депутаты скорее всего зря надеются на поддержку, поскольку, по утешительным заявлениям Виталия Можаровского, первая реакция экспертов на данный законопроект была негативной. По его мнению, вероятность прохождения внесённых поправок через Думу довольно низкая — около 25–30%.

### »» ОБОРОНИТЕЛЬНЫЕ МАНЁВРЫ

Так уж сложилось исторически, что вопрос о земле периодически встаёт слишком остро, а решение его зачастую приводит к противостоянию народа и власти. А пока те, у кого нет земли, пытаются отнять её у тех, кто ею владеет, эксперты рынка недвижимости дают практические рекомендации по защите от подобных нападков: перед приобретением собственности (земельного участка, дачи, частного дома, коттеджа) производить правовой аудит объекта (due diligence — изучение истории участка).

«При приобретении земельного участка в собственность основное, на что необходимо обратить внимание, — это правоустанавливающие документы на соответствующий участок, которые содержат сведения об основаниях возникновения прав на него, — советует Екатерина Румянцева. — Данные документы содержат также сведения о произведённой государственной ре-

гистрации права собственности продавца в установленном Федеральном законом „О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним“ порядке, если права возникли после 01.01.1998 года. При этом следует обязательно проверить соответствие данных, содержащихся в документах кадастрового учёта и правоустанавливающих документах продавца. В случае предполагаемого использования земельного участка для целей, связанных со строительством, необходимо обратить внимание на категорию и разрешённое использование земельного участка, которые должны позволять размеще-

ние на таком участке планируемого покупателем объекта недвижимости. В противном случае строительство объекта без изменения категории или вида разрешённого использования будет невозможно, а в случае строительства такой объект будет являться самовольной постройкой».

Как подчеркнули специалисты компании «Домострой», если земельный участок приобретается в целях после-

и пр. Как правило, сведения об охраняемых зонах содержатся в документах кадастрового учёта земельных участков; возможные ограничения, связанные со строительством капитальных объектов, можно получить в органах архитектуры и градостроительства соответствующего муниципального образования. Кроме того, у продавца земельного участка целесообразно получить информацию о наличии/от-

ей, можно свести к минимуму риски, связанные с покупкой. Вопрос лишь в том, насколько реально собрать эти сведения. Ведь полномочия риэлторов, осуществляющих реализацию земельных участков от лица собственника, ограничиваются предоставлением информации, которая касается непосредственно правоустанавливающих документов продавца объекта недвижимости. «Предоставление информации по „истории“ продаваемого земельного участка, связанной с переходом на него права собственности от предыдущих правообладателей, не является обязанностью риэлтора, — подчёркивает Екатерина Румянцева. — Хотя такая информация может быть предоставлена, но только по соглашению между потенциальным покупателем и риэлтором, при наличии у последнего такой возможности». Но при этом Виталий Можаровский твёрдо убеждён: если оставить в стороне различные способы негласного сбора информации, то единственная реальная рыночная возможность — действительно застраховаться, то есть приобрести страховую полис. ■

## В России так уж сложилось исторически, что **вопрос о земле** периодически **встаёт слишком остро**, а решение его зачастую **приводит к противостоянию народа и власти**

дующего строительства, то целесообразно получить информацию о возможных градостроительных или иных ограничениях, которые могут распространяться на данный земельный участок, в части, например, ограничений по параметрам разрешённого строительства, водоохраным зонам, зонам охраны инженерных коммуникаций

существовании возможности подключения объекта капитального строительства к существующим инженерным сетям, а также размер платы.

Таким образом, чтобы удостовериться в правовом статусе земли, нужно изучить многолетнюю «юридическую историю» продаваемого участка. Безусловно, владея такой информаци-



**Выгодные инвестиции в вечные ценности**

За прошедший год жилая недвижимость в Москве подорожала на 12–18%, коммерческая – на 20–30%.

**Земля в Подмосковье дорожает на 35% в год.**

Купите сейчас, и рост цен будет Вас радовать!

(495) 785 62 99  
(495) 226 70 28

[www.zem50.ru](http://www.zem50.ru)