

ИЗЪЯТИЕ ЗЕМЕЛЬ: ЗАПУГИВАЙ И ВЛАСТВУЙ

АВТОР:
Альберт Акопян

В АПРЕЛЕ 2013 ГОДА ВСТУПИЛ В СИЛУ ЗАКОН ОБ УПРОЩЕННОМ ПОРЯДКЕ ИЗЪЯТИЯ ЗЕМЕЛЬ НА ТЕРРИТОРИИ НОВОЙ МОСКВЫ ДО 1 ЯНВАРЯ 2020 ГОДА. НАШ ГЛАВНЫЙ ВОПРОС ЭКСПЕРТАМ ЗВУЧАЛ ТАК: ОБОСНОВАНО ЛИ МНЕНИЕ О ТОМ, ЧТО ДО 2020 ГОДА РЫНКА ОБОРОТА ЗЕМЛИ В НОВОЙ МОСКВЕ НЕ БУДЕТ? «НЕТ!» — ЕДИНОДУШНО ОТВЕТИЛИ ЭКСПЕРТЫ. ВПРОЧЕМ, ИЗВЕСТНЫЙ ПЕРСОНАЖ, КАК ВСЕГДА, ПРЯЧЕТСЯ В ДЕТАЛЯХ.

Закон об упрощенном порядке изъятия земли в Новой Москве оказался не так страшен, как его малевали. То есть пока не ясно, насколько он страшен: его еще не применяли. Может быть, не возникло такой необходимости, а может, дают время мелким и крупным землевладельцам немного пожить при новом законе, привыкнуть к неизбежному. Как выразился генеральный директор ГК «Гео Девелопмент» Максим Лещев: «Процедура изъятия пока работает в режиме запугивания».





«Уже существуют схемы развития транспортной сети. У собственников участков сейчас есть примерное представление, попадают их участки в зону строительства или нет»

Еще одно объяснение, почему власти не спешат применять закон. Дело в том, что изъятие земли проводится в соответствии с генпланом и связанными с ним документами территориального планирования. А генплана развития Новой Москвы нет. Для наших законодателей это не проблема: закон оговаривает, что до 31 декабря 2015 года изъятие участков допускается... при отсутствии генплана.

Тем не менее образовалась некая серая зона. По крайней мере, на два ближайших года, если принятие генплана снова не отложат. Допуск чиновников среднего звена в эту зону будет иметь вполне предсказуемые последствия. Например, непомерно большие компенсации за участки, необходимость изъятия которых для государственных нужд очень сомнительна. Ведь мы помним, как пошутил один экономист, что «откат — условие существования российской экономики».

Не исключена и опасность легкого шантажа землевладельцев. Нет, эксперты вовсе не считают, что генплан — это окончательная бумага, броня. «Городское строительство стало отраслью, которая порождает все большее количество конфликтов. Если инвестору

приглянулся участок, а строительство обещает серьезные прибыли, любые планы корректируются в обход законов и правил», — говорит исполнительный директор «Первой кадастровой компании» Юлия Осейко.

Игроки рынка в своих прогнозах исходят не столько из перспектив принятия генплана и положений закона об упрощенном изъятии, сколько из здравого смысла. «Вряд ли изъятие земель превратится в узаконенный передел собственности, — считает генеральный директор компании «Метриум Групп» Мария Литинецкая. — Во-первых, изымаемый участок переходит в собственность государства, а не конкретного чиновника. Во-вторых, не думаю, что власти бездумно начнут изымать все участки подряд — это приведет к острой социальной напряженности. В-третьих, по тем же дорогам ситуация более или менее прояснилась. Уже существуют схемы развития транспортной сети. Конечно, в процессе их реализации произойдут определенные корректировки, но у собственников участков сейчас есть примерное представление, попадают их участки в зону строительства или нет».

Неправдоподобным считает шантаж или волевое изъятие участка без серьезнейшего обоснования Максим Лещев: «Земля в Новой Москве стоит весьма немаленьких денег, предполагать, что тот или иной собственник с легкостью расстанется со своим участком, не приходится. Всегда будут вестись разбирательства на различных уровнях. Сомнительно, что возникнут мысли совершать столь сложное приобретение под непонятные проекты в ненужных местах. Явного применения коррупционных схем не наблюдается. Но не исключено, что такие прецеденты будут: детали выкупов и изъятий станут известны после их совершения».

Не видит поводов для беспокойства физических лиц и учредитель компании Good Wood Александр Дубовенко. Эксперт считает, что государству сейчас менее всего выгодны скандалы вокруг пенсионерских шести соток: «Население постарается затронуть минимально. Оценивать будут с запасом: сначала по некой средней цене, которая потом через суд может быть существенно увеличена. Если какое-то юридическое лицо попадет



«Если инвестору приглянулся участок, а строительство обещает серьезные прибыли, любые планы корректируются в обход законов и правил»

ПРОДАЖА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

ВОТЧИНА
Country Club

Срабните

- *Поселок Больших Участков* - это свобода от соседей и место для творчества и бизнеса, уникальная возможность объединить на одном пространстве несколько поколений.
- *Сервисная служба* - помощь в обслуживании участка
- *Охрана* - круглосуточная, профессиональная
- *Коммуникации* - свет, газ, дороги
- *Продукты* с Экофермы поселка

160 участков от 0,5 до 5 га
1 га с лесом = 2 млн. руб.

+7 495 565-32-32
info@votchina.ru
www.votchina.ru

Забронируйте участок до 29/12/2013
и получите преференции!



СПРАВКА

По мнению юриста девелоперской компании «Сити-XXI век» Василия Шарапова, упрощенный порядок изъятия земель для государственных нужд выглядит следующим образом.

- 1) Органы власти принимают решение об изъятии земельного участка.
- 2) Собственнику земли не ранее чем через два месяца после принятия решения об изъятии направляется проект соглашения об изъятии. При этом цена изъятия определяется по результатам оценки рыночной стоимости имущества, выполненной за счет городских средств.
- 3) Если в течение трех месяцев после направления проекта соглашения оно не будет заключено между собственником земли и властями, то власти вправе подать иск в суд об изъятии участка.
- 4) Принудительное прекращение права собственности допускается только на основании решения суда и после выплаты компенсации собственнику земли.
- 5) Не позднее чем за пять месяцев до фактического изъятия собственника земли должны уведомить об изъятии.
- 6) Если собственник земли уклоняется от получения компенсации, деньги за землю вносятся в депозит нотариуса.
- 7) В случае несогласия с предлагаемой ценой выкупа, собственник земли может оспорить отчет об оценке земли в суде.

в жернова, то с ним церемониться не станут — попросят поделиться или будут действовать другими методами. С юридическими лицами у нас в стране разговор короткий».

Что же касается изъятия, в котором владелец, наоборот, крайне заинтересован, то эти сделки пройдут максимально незаметно, внутри общего потока. Как пояснил один из экспертов, еще в 2011 году, в те несколько месяцев между заявлением Дмитрия Медведева о «новом федеральном округе» и решением о присоединении к Москве территории «между Киевским и Варшавским шоссе», имели место несколько интересных сделок с участками относительно небольшими, но ключевыми для будущего развития Новой Москвы.

В общем, все то же, что, как говорят, происходило при утверждении трассы ЦКАД, а еще раньше — при строительстве Северного обхода Одинцово. Тогдашний министр транспорта Игорь Левитин пожаловался, что земельные спекулянты каким-то образом проведдали о планах прокладки дороги и скупили землю, а строителям пришлось выкупать ее втридорога. Причем «втридорога» не фигура речи: по словам министра, стоимость проекта в результате аферы выросла почти втрое.

Конечно, введение процедуры изъятия при отсутствии градостроительного плана делает нынешнюю ситуацию непрозрачной для землевладельцев. В целом, это не очень правильно. Но то, что генплан сейчас находится в процессе разработки, не мешает выходу новых проектов. С этим согласны все специалисты. А вот отсутствие упрощенного порядка изъятия земли сильно застопорило бы развитие дорожной инфраструктуры. Следовательно, и реализацию новых проектов. И с этим эксперты тоже согласны. Курьез, однако.

Что же касается главного вопроса: правда ли, что до 2020 года рынка оборота земли в Новой Москве не будет, то, отвечая на него, эксперты были единодушны. «Вранье, — выносит вердикт Александр Дубовенко. — Земля продается — как оптовая, так и розничная. Мегасделок, наверное, нет, но обычные сделки идут. Мы, например, хотим купить участок в Новой Москве и построить там дополнительный офис».

«Не думаю, что это так, — поддерживает коллегу Мария Литинецкая. — Никакого стоп-фактора нет. Земля в Новой Москве продается, покупается, меняется вид ее разрешенного использования, застройщики, воспользовавшись тем, что с присоединением к Москве

земля автоматически перешла в категорию поселений, активно меняют концепцию с коттеджной застройки на малоэтажные жилые комплексы. Весь этот упрощенный порядок вводится исключительно для развития транспортной и инженерной инфраструктуры. Если бы рынка оборота земли в Новой Москве не было, то и жилые проекты сейчас остановились бы».

Еще один факт приводит Юлия Осейко: «Некоторые инвесторы уже сейчас скупают жилье даже на вторичном рынке, понимая, что с развитием транспортной (в том числе сети метро) и социальной инфраструктуры в эти регионы пойдет приток населения». Прогноз эксперта: наибольшая инвестиционная привлекательность ожидается в районе Румянцева, Новокурьянова, Сколкова, Солнцева, Коммунарки, Новопеределкина.

«Утверждение о коллапсе рынка Новой Москвы не имеет под собой оснований, — заключает Максим Лещев. — Сделки по продаже земельных участков идут систематически. Формируются как жилые, так и торговые, промышленные комплексы. Другое дело, что



земель в Новой Москве, пригодных для строительства, не так уж много».

Здесь бы и задаться вопросом, а тот ли кусок отняли у Подмосковья, раз земель для строительства «не так уж много». Но это другая тема. (дн)



Руза Фэмили Парк

Поселок для постоянного проживания

Участки на светлой поляне

Дома из клееного бруса



От 7 млн руб.

Самый экологически чистый район Подмосковья

Благоустроенная территория с богатой инфраструктурой

Единый стиль застройки. Рассрочка, ипотека

Королевский лес

7 эксклюзивных участков на берегу озера

Уникальные лесные участки

Кирпичные дома и коттеджи из дерева



+7(495) 215-50-90

www.ruza-family-park.ru



Настоящие русские деревянные дома!

Дома из оцилиндрованного бревна диаметром 22 см площадью от 180 до 230 м², все коммуникации введены в дом, включая централизованную канализацию и воду из артезианской скважины глубиной 50 м с установленной системой водоснабжения дома.

Участки по 12 соток расположены на территории охраняемого коттеджного поселка «Русь». Поселок заселен на 80%. Асфальт проложен до коттеджей. Оптимальные планировки: первый этаж – кухня, гостиная, санузел, гостевая комната; второй этаж – три спальни и санузел. Окна – стеклопакеты, крыша – металлочерепица. Участки правильной прямоугольной формы. До пляжа на реке Лопасня – 300 м.

До леса – 50 м. Известнейший архитектурный памятник и действующий монастырь «Давидова пустынь» в 1 км. Подъезд – по единственному «едущему» на сегодняшний день в Подмосковье Симферопольскому шоссе (50 км от МКАД).

ОБЩИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ:

- Электричество
- Канализация
- Водопровод
- Охрана
- Коттеджи от 180 до 230 м²
- Участки 12 соток
- Назначение земли: под ИЖС
- Материал стен: оцилиндрованное бревно

СОБСТВЕННИК

Тел.: +7 (926) 811-20-67
+7 (926) 105-82-02

Цена: от 4,1 млн руб.