

Законодательная основа регулирования процедуры предоставления земельного участка по программе «Дальневосточный гектар»

На территории Российской Федерации с 1 июня 2016 года в силу вступил Федеральный закон от 01.05.2016 года №119-ФЗ (ред. 29.07.2017) «Об особенностях предоставления гражданам земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности на территориях субъектов Российской Федерации, входящих в состав Дальневосточного федерального округа, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

Согласно положению данного федерального закона на территориях 12 субъектов Российской Федерации, входящих в состав Дальневосточного федерального округа, любой гражданин Российской Федерации имеет право получить земельный участок в безвозмездное пользование в установленном законом порядке. В соответствии с положением Федерального закона от 01.05.2016 года №119-ФЗ (ред. 29.07.2017) «Об особенностях предоставления гражданам земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности на территориях субъектов Российской Федерации, входящих в состав Дальневосточного федерального округа, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» согласно части 5 статьи 2 этого закона земельный участок предоставляется в безвозмездное пользование сроком на 5 лет, а по их истечению предоставляется ему в аренду, в собственность бесплатно или за плату (кроме случаев, предусмотренных законом).

У многих специалистов, изучающих особенности предоставления земельных участков гражданам Российской Федерации в бесплатное пользование на Дальнем Востоке, планирующим переселиться на постоянное место жительства, а также развивать там фермерское или личное подсобное хозяйство, с целью вовлечения неосвоенных земель региона в хозяйственный оборот, возникает аналогия со Столыпинской аграрной реформой. Но есть

два существенных отличия: во-первых, в XX веке земля крестьянам продавалась согласно указу от 27 августа 1906 года «О предназначении казенных земель к продаже для расширения крестьянского землевладения». В те годы, все казенные земли сельскохозяйственного назначения (а в некоторых случаях даже лесные угодья) подлежали, по мере прекращения действующих договоров аренды, продаже крестьянам через Крестьянский банк. Идея современных реформаторов в этом смысле более приближена к реальности и очень обрадовала россиян, ожидавших бесплатной раздачи земель. Во вторых, сама аграрная реформа с 1906 по 1910 годы предполагала организацию землеустроительных работ помимо обязательной оценки земель, которые были возложены на местные землеустроительные комиссии. В современном же законодательстве предусмотрен целый механизм массового кадастрового учета, где в рамках законопроекта определение границ предоставляемых земель не является обязательным, а установление границ земельного участка на местности, согласно статьи 5 проекта закона, осуществляется по желанию правообладателя земельного участка.

В те времена, продажа крестьянам казенных земель не вызвала ажиотажного спроса. Пик продаж земельных угодий наступил в 1909 году, в этот год было продано 55 тыс. десятин, с 1907—1914 годы всего было продано 232 тыс. десятин, то есть ничтожно малое количество. Крестьяне находили аренду казенных земель более выгодной, чем выкуп. В 1913 год было сдано в аренду 3 188 тысяч десятин (из них обществам — 945 тысяч десятин, отдельным домохозяевам — 1 165 тысяч десятин, товариществам — 1 115 тысяч десятин), средние арендные ставки составляли от 184 копеек за десятину в 1907 году до 284 копеек за десятину в 1914 году¹.

¹ Кольцов В.В. Столыпинская аграрная реформа: причины, структура, результаты [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://www.uamconsult.com/book_

Приблизительно около тридцати миллионов россиян, в настоящее время, допускает возможность переезда на Дальний Восток на постоянное место жительства в случае бесплатного предоставления земельного участка. Ознакомившись с сутью и нюансами предоставления земельных участков, не проводя тесной параллели с реформами прошлого, следует учесть, что данный закон предусматривает ряд условий, которые определяют особенности приобретения земельных участков на Дальнем Востоке и наряду с этим, определяет ряд прав и обязанностей для владельцев земельных участков.

Во-первых, определен круг субъектов, которые могут претендовать на получение земель в данном регионе на особых условиях, предусмотренных в законопроекте, — это граждане Российской Федерации (согласно статье 1 Закона № 119-ФЗ). Действия юридических лиц, а также индивидуальных предпринимателей, которые направлены на приобретение дальневосточных земель, не регулируются данным Законом. Немало важно отметить то, что упрощение процедуры получения неосвоенного земельного участка и его распределения между получателями также является целью данного закона. Закон устанавливает запрет на совершение сделок, которые предусматривают переход прав собственности, владения и (или) пользования выделенными угодьями. Подробное описание имеет статья 11 Закона № 119-ФЗ, которая налагает на собственников обязательства по соблюдению принципов владения землей: приобретенные земельные участки впоследствии не смогут быть приобретены иностранными государствами, международными организациями, лицами без гражданства, иностранными гражданами и иностранными юридическими лицами в собственность, а также юридическими лицами, в уставном (складочном) капитале которых имеется доля иностранного государства, международной организации, иностранных граждан, иностранных юридических лиц, лиц без гражданства. Также Закон № 119-ФЗ не предусматривает ограничений по последующей продаже участков российским юридическим лицам.

Также установлены определенные требования в отношении лесов, расположенных в полученных «гектарщиками» земельных участках. Законом запрещается сплошная рубка лесных насаждений, однако, исключением являются выборочная рубка, обеспечивающая замену лесных насаждений или насаждений, утрачивающих свои водоохранные, средообразующие, санитарно-гигиенические, оздоровительные и другие полезные функции, а также случаев, согласно части 19-20 статьи 8, если гражданином выбрана заготовка древесины в качестве вида разрешенного пользования.

Во-вторых, в качестве базового условия для бесплатного приобретения земли выступает добросовестное пятилетнее пользование земельным участком по договору безвозмездного пользования. То есть земельные участки должны использоваться гражданином Российской Федерации в соответствии с разрешенным использованием и не более того, что прописано в пункте 24 статьи 8. Также согласно данному пункту, если заключены договоры о безвозмездном пользовании с 20 или более гражданами, при соблюдении всех условий о том, что земельные угодья находятся в границах населенного пункта или на расстоянии не более 20 километров от населенного пункта и расположены компактно, то органы власти содействуют обустройству территории, что предполагает строительство объектов коммунальной, социальной и транспортной инфраструктур. А пункт 26 статьи 8 предполагает возможное ограничение для проезда к предоставленным в бесплатное пользование участкам.

При принятии Закона разработчики существенно доработали содержание, а также внедрили важную норму, которая содержит для отказа в предоставлении гражданину земельного участка в безвозмездное пользование закрытый перечень оснований. Перечень оснований содержит целых 25 случаев, таких как: особый правовой режим территории: расположение запрашиваемого земельного участка в границах территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития или особой экономической зоны, а также в границах территорий

традиционного природопользования коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации является одним из препятствий для приобретения земельного участка в рамках данного Закона.

В-третьих, описаны условия, которые касаются характеристики запрашиваемого участка, где стоит отметить, что положения законопроекта об ограничении в отношении предоставляемых земельных участков были раскритикованы общественностью. Во вступившем в силу документе объект правоотношений описан как земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности и расположенный на территории одного из следующих субъектов: Республики Саха (Якутия), Камчатского, Приморского, Хабаровского краев, Амурской, Магаданской, Сахалинской областей, Еврейской автономной области, Чукотского автономного округа. А также предусмотрено, что высшие исполнительные органы государственной власти субъектов Российской Федерации по согласованию с федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим на территории Дальневосточного федерального округа функции по координации деятельности по реализации государственных программ и федеральных целевых программ, вправе определить территории, в границах которых земельные участки не могут быть предоставлены в безвозмездное пользование гражданам. Определены виды муниципальных образований, а также границы населенных пунктов, в которых участки могут не предоставляться («и (или) расположены на расстоянии не более десяти километров от населенных пунктов с численностью населения более пятидесяти тысяч человек, и (или) расположены на расстоянии не более двадцати километров от населенных пунктов с численностью населения более трехсот тысяч человек»). Таким образом, субъекты Российской Федерации сами определяют, в границах каких населенных пунктов могут выделяться земельные участки. Своим правом пока не воспользовался только Чукотский автономный округ, все остальные субъекты РФ приняли

соответствующие региональные акты, определившие территории, в границах которых земельные участки не могут быть предоставлены в безвозмездное пользование. Кроме того, определены пилотные муниципальные образования, в которых предоставление земельных участков началось уже с 1 июня 2016 г.: например, Нерюнгринский район в Якутии, Ханкайский муниципальный район в Приморском крае, Усть-Большерецкий муниципальный район в Качатском крае, Амурский муниципальный район в Хабаровском крае и др. (земельные участки в иных муниципальных образованиях будут предоставляться с 1 октября 2016 г.).

По закону на каждого из членов семьи заявителя размер предоставляемого земельного участка определяется равным 1 га. При подаче заявки заявитель должен указать желаемый размер земельного участка и обосновать размер площади данного участка приложив документы, подтверждающие количество членов семьи, совместно с ним проживающих. Отсюда следует, что подзаконные нормативные акты, которые устанавливают порядок подачи документов заявителем, должны содержать соответствующие требования для безвозмездного пользования земельным участком.

Не решен законодателем вопрос о том, необходимо ли при подаче заявления на предоставление земельного участка в собственность по истечении пяти лет повторно подтверждать состав семьи, а также как будет решен вопрос в случае изменения состава семьи (путем уменьшения или увеличения размера земельного участка).

Законом № 119-ФЗ подробно урегулированы процедурные вопросы, связанные с приобретением права безвозмездного пользования на земельный участок, который предстоит образовать. Основанием для государственного кадастрового учета образуемого земельного участка является утвержденная схема размещения такого земельного участка на публичной кадастровой карте в форме электронного документа, подготовленная с использованием информационной системы. При этом подготовка и направление в орган регистрации прав межевого плана не требуются.

В настоящее время на рассмотрении в Государственной Думе Российской Федерации находится законопроект № 1102943-6, в соответствии с которым предлагается передать полномочия по определению таких территорий законодательным (представительным) органам государственной власти субъекта Российской Федерации.

Однако, не совсем понятна роль федерального органа, поскольку из принятых региональных нормативных актов не следует, что они проходили такое согласование.

В-четвертых, земельный участок предоставляется без торгов. Земельным кодексом Российской Федерации, статьей 39.14 и статьей 39.15 установлен порядок предоставления земельных участков. И сводится к следующему. Первый шаг — подготовка схемы расположения земельного участка, если земельный участок предстоит образовать, если не утвержден проект межевания территории, в границах которой предстоит образовать такой земельный участок. Поскольку предварительное согласование предоставления земельного участка не требуется, гражданин обращается в уполномоченный орган с заявлением о предоставлении в собственность земельного участка соответствующей площади. Общий срок рассмотрения заявления о предоставлении земельного участка не может превышать 30 дней со дня поступления заявления. Орган власти в недельный срок со дня поступления заявления о предоставлении земельного участка обращается за осуществлением кадастрового учета испрашиваемого земельного участка, подлежащего образованию, если соблюдены следующие три условия:

1. Схема расположения земельного участка на кадастровом плане территории, поданная одновременно с заявлением о предоставлении земельного участка, содержит соответствующее требованиям Федерального закона «О государственном кадастре недвижимости» описание местоположения границ земельного участка в виде списка координат характерных точек границ земельного участка, образуемого из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

2. Не имеется оснований для отказа в удовлетворении заявления о предоставлении земельного участка и (или) в утверждении схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории.

3. Схема расположения земельного участка на кадастровом плане территории составлена с использованием картографической основы для ведения кадастра.

Закон «О дальневосточном гектаре» № 119-ФЗ комплексно и системно регулирует вопросы, связанные с предоставлением гражданам земельных участков в безвозмездное пользование в Дальневосточном Федеральном округе.

По программе «Дальневосточный гектар» гражданин самостоятельно определяет размер (не более 1 га), место расположения и конфигурацию участка, вид использования земельного участка.

С коллективным заявлением о предоставлении земельного участка в безвозмездное пользование могут обратиться не более десяти граждан. При формировании группы, организатору группы необходимо учитывать следующие условия:

- предполагаемый участник группы не должен быть участником другой группы;
- предполагаемый участник группы не должен быть организатором другой группы;
- предполагаемый участник группы самостоятельно не подал индивидуальное заявление;
- предполагаемый участник группы должен осуществить вход в ФИС под своей учетной записью ЕСИА;
- предполагаемый участник группы не должен иметь неподтвержденное приглашение в другую группу для подачи коллективного заявления.

Основания для отказа гражданину в предоставлении участка предусмотрены законом, который определяет территории, земли, зоны, не предоставляемые в рамках указанной программы.

Программа «Дальневосточный гектар» предоставляет каждому гражданину Российской Федерации право на безвозмездное получение земельного участка площадью до 1 га на Дальнем Востоке. Оформление участка по программе «Дальневосточный гектар» проводится бесплатно, без контакта с чиновниками, через интернет из любой точки мира с помощью Федеральной информационной системы «НаДальнийВосток.РФ». В течение первого года заявителю необходимо определиться с видом использования земельного участка, через три года - задекларировать ход освоения. После 5 лет безвозмездного пользования участок можно получить в собственность или длительную аренду.