

Кадастровая палата по Москве о земельной реформе

14.12.2018

8 ноября 2018 года Председатель Правительства Российской Федерации Дмитрий Медведев подписал Распоряжение № 2413-р «Об утверждении плана мероприятий по совершенствованию правового регулирования земельных отношений» (далее – План). Цель Плана – повысить эффективность использования земель на всех уровнях: федеральном, региональном и муниципальном.

План мероприятий состоит из двадцати шести пунктов, направленных на повышение эффективности государственного земельного надзора и муниципального земельного контроля за целевым и рациональным использованием земель сельскохозяйственного назначения.

Документ предусматривает переход от деления земель на категории к территориальному зонированию, запрет на произвольное или необоснованное изменение видов разрешенного использования земельных участков, уточнение полномочий органов исполнительной власти и местного самоуправления при осуществлении земельного надзора и контроля, выделение особо ценных сельскохозяйственных земель, введение новых обязанностей собственников земель сельскохозяйственного назначения и многое другое.

В целях исполнения пункта 5 Плана Минэкономразвития России подготовило поправки к Земельному кодексу, которые в итоге отменяют отнесение земельных участков к определенной категории земель.

В настоящее время согласно статье 7 Земельного кодекса существует семь категорий земель: сельскохозяйственного назначения, населенных пунктов, промышленности и иного специального назначения, энергетики и транспорта, особо охраняемых территорий и объектов, лесного и водного фондов, а также земли запаса.

С 2025 года Минэкономразвития России предлагает отнести все земли к 18 территориальным зонам: жилые, общественно-деловые зоны, зоны сельскохозяйственного назначения и другие, при этом некоторые земли могут одновременно относиться к нескольким зонам. Также в проекте поправок предусмотрены виды разрешенного использования участков для каждой зоны. Так, например, на землях, расположенных в границах зон рекреационного назначения, в частности, допускается размещение гостиниц, кемпингов и объектов образования.

Эксперты отмечают, что отказ от института категории земель снизит расходы и время на освоение земельного участка, что в первую очередь положительно скажется на ведении инвестиционной и предпринимательской деятельности в стране, поскольку данные изменения в интересах застройщиков, промышленных компаний и недропользователей.

Согласно Закону города Москвы от 19.12.2007 № 48 «О землепользовании в городе Москве» все земли в городе Москве относятся к категории земель населенных пунктов, в связи с чем ключевое значение приобретает деление столицы на территориальные зоны.

В целях сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия, а также улучшения инвестиционного климата, Правительство Москвы в 2017 году утвердило новые правила застройки и землепользования (ПЗЗ). Данные правила определяют все параметры строительства (возможность использования участков, плотность застройки, высота зданий), а также устанавливают границы территориальных зон и виды разрешенного использования земельных участков. Сведения о границах территориальных зон, утвержденных ПЗЗ, подлежат внесению в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН) в соответствии с действующим Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

По состоянию на 1 декабря 2018 года Кадастровой палатой по Москве при активном взаимодействии с Комитетом по архитектуре и градостроительству города Москвы в ЕГРН внесены сведения более чем о 30,5 тысячах территориальных зон, что составляет 97,5 % от общего количества установленных ПЗЗ города Москвы зон.

Таким образом, Москва досрочно готова к реализации пункта 5 Плана внесения изменений в Земельное законодательство о переходе от деления по категориям к территориальному зонированию.

