

УДК 332.334

Бак. О. В. Кюршеева
Рук. О. Б. Мезенина
УГЛТУ, Екатеринбург

ПЕРЕХОД ОТ КАТЕГОРИЙ ЗЕМЕЛЬ К ТЕРРИТОРИАЛЬНОМУ ЗОНИРОВАНИЮ: ПЛЮСЫ И МИНУСЫ

Законопроект, который поможет осуществить переход к территориальному зонированию, специалисты обсуждают, взвешивают уже долгий промежуток времени. Упрощения действующего порядка определения разрешенного использования земель ждут многие категории граждан нашей страны. При проведении разделения на новые зоны необходимо упомянуть прежде всего как положительные стороны, так и отрицательные. Градостроительство, сфера охраны земель – это те сферы, на которых отразятся изменения сразу. Особое внимание требуется уделить принципам оценки продуктивности сельскохозяйственных земель. Деление земель основано на выявленном определенном списке функций. Передача органам местного самоуправления и субъектам федерации полномочий по разделению территорий на зоны с одновременной отменой категорий земель может привести к злоупотреблениям на местах и лоббированию интересов ограниченного числа лиц, это может отразиться на качестве управленческих решений в сфере землепользования.

В первую очередь можно отметить, что пашню в границах Российской Федерации необходимо отнести к особо ценным землям, чтобы продовольственная безопасность страны не оказалась под угрозой. Подход к землям сельскохозяйственного назначения только как к объекту недвижимости недопустим. Законопроект по отмене категорий земель направлен на вовлечение максимально возможных площадей земель в градостроительную деятельность и в рыночный оборот.

Со стороны градостроительства мы видим явные положительные аспекты, такие как упрощение документооборота, создание условий для организации строительных площадок, правовой режим использования земель, которые были разделены на зоны, имеет меньше ограничений в использовании, упростится система управления земельными ресурсами и строительным комплексом, количество спорных ситуаций при определении разрешенного использования земельного участка заметно сократится. Закрепить целевое использование земли можно в рамках территориального планирования и градостроительного зонирования. В зависимости от назначения земли, участки предполагается облагать налогом. Вопрос отмены категорий земель обсуждается уже давно. Подробно хочется рассмотреть, какие плюсы государству принесет отмена категорий земель, и чем необхо-

дима данная реформа населению. Сама идея носит позитивный характер, и можно даже сказать инновационный с точки зрения строительного рынка.

Большое опасение вызывает вероятность нарушения сохранности земель сельскохозяйственного назначения, переход к территориальным зонам, возможно, усилит контроль за землями сельскохозяйственного назначения. Кроме того, регионы утвердят регламент использования зон сельскохозяйственного назначения: вид использования, максимальный процент застройки, примерное местоположение строений. За последние четыре года под застройку было отведено менее 2% сельхозземель, или 0,54 млн га, при этом, по данным Минсельхоза, в стране не используется 20,86 млн га пашни. Основная угроза для сельскохозяйственных земель — не застройка, а экономическая ситуация в сельском хозяйстве. Ведь деление на категории утратило свой смысл, решающую роль играют виды разрешенного использования. Законопроект как раз возьмет на себя функционал, связанный с контролем и запретом муниципалитетам менять вид использования и назначение для земель, являющихся особо ценными [1].

Существующее в российском земельном праве понятие «категория земель» не имеет аналога в европейских системах правового регулирования. Градостроительное законодательство активно меняется в сторону утверждения территориальных зон как основы развития страны. Сторонники зонирования основным положительным фактором устранения категорий земель называют ликвидацию путаницы и уменьшение бюрократических моментов.

Однако принятие данного закона является выгодным прежде всего спекулянтам, которые скупили паевые доли и изыскивают в настоящее время способы и средства «обхода» земельного законодательства для их реализации. Следовательно, отказ от применения принципа деления земель на категории по целевому назначению может привести к дестабилизации существующей системы управления земельным фондом нашей страны, что является недопустимым. По поводу рассматриваемого законопроекта среди специалистов существует множество противоречивых мнений. Кто-то из экспертов считает данный закон большим шагом в будущее, который упростит бумажную волокиту, а кто-то утверждает, что принятие такого законопроекта является нерациональным решением и вряд ли оправдает ожидания, потому что экономически невыгодно, а также требует внесения большого количества поправок в Земельный кодекс. Но эффективность данного закона будет понятна только после его принятия. Самый главный вопрос остается на обсуждении вплоть до принятия закона: что для нашей страны нужнее — земля как уникальный природный ресурс либо земля как пространственный базис и основа для крупных мегаполисов, торговых центров и других застроек городского типа [2].

Стоит отметить, что законопроект полностью исключает любого вида положения об установлении особых правовых режимов использования

земель в местах традиционного проживания и хозяйственной деятельности коренных малочисленных народов. У данного законопроекта существует и масса противников, которые считают, что его принятие приведет к бесконтрольному использованию земель, не предназначенных для застройки, в результате чего пострадают сельское хозяйство и все отрасли, зависящие от него, археологическое, историческое и культурное наследие страны, значимые объекты, несущие культурную или иную ценность, места, используемые жителями городов для отдыха в пригороде мегаполисов.

Неясно, как будет проводиться зонирование территорий и на какие деньги, из какого бюджета и другие финансовые вопросы. Нет понятия зоны, не разработан порядок создания и изменения зон, очень долго будет готовиться классификатор видов разрешенного использования.

Очевидно, что местные власти, не имея источников финансирования, для создания новой системы зонирования будут использовать с криминалом систему строительного бизнеса, предоставят застройщикам карт-бланш для фактически бесконтрольного использования не предназначенных для массовой застройки земель. В проигрыше же окажутся все – фермеры и люди, занимающиеся сельским хозяйством, историки и археологи с памятниками старины, которые представляют собой огромное культурное наследие нашей страны, да и простые жители – путешественники, туристы и просто люди, приходящие в скверы и парки отдохнуть от городской суеты. Отмена категорий земель приведет к повышению ликвидности участков сельскохозяйственного назначения и других земель низко ликвидных категорий, утверждают специалисты Консалтинговой Компании Land Management.

Библиографический список

1. Обзор практики рассмотрения судами дел, связанных с изменением вида разрешенного использования земельного участка (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 14 ноября 2018 г.). – URL: <https://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/72002294> (дата обращения: 23.11.2020).

2. Проект Федерального закона «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в целях перехода от деления земель на категории к территориальному зонированию». – URL: <https://www.consultant.ru/law/hotdocs/55544.html/> (дата обращения: 24.11.2020).