

То, что озвучил Президент РФ, касается вопросов управления земельными ресурсами. Однако – если смотреть положения соответствующих ведомств – таких функций у советующих органов нет с 2004 г.

Это в Положении о Комитете по земельной реформе и земельным ресурсам при Правительстве Российской Федерации (Роскомзем) (1992 г.) написано, что он является органом государственного управления по использованию земельных ресурсов, осуществлению земельной политики и земельной реформы в Российской Федерации и в своей деятельности подчиняется Правительству Российской Федерации. Но после 1992 г. с этим органом происходило постоянное реформирование (2 раза до 1992 г. и 6 раз после).

Изменения комитета по земельной реформе:

- Государственный комитет РСФСР по земельной реформе (упомянут в Федеральном законе «О земельной реформе» от 23.11.1990 г.);
- Комитет по земельной реформе и земельным ресурсам Министерства сельского хозяйства РСФСР (упомянут в Указе Президента РФ от 27.12.1991 г. № 323);
- Государственный комитет РСФСР по земельной реформе и поддержке крестьянских (фермерских) хозяйств (название содержится в письме самого комитета от 13.01.1992 г. № 3-14/60);
- Комитет по земельным ресурсам и землеустройству при Правительстве РФ (письмо, подготовленное комитетом совместно с Министерством сельского хозяйства РСФСР, датировано 25.02.1992 г. № 1-18/438) (существовал до 1998 г.);
- Министерство РФ по земельной политике, строительству и жилищно-коммунальному хозяйству;
- Государственный земельный комитет (Госкомзем) с 1998 г. по 2000 г.;
- Федеральная служба земельного кадастра – с 2000 г. по 2004 г.;
- Федеральная служба кадастра объектов недвижимости (Роснедвижимость) – существует с 2004 г. по 2008 г.
- Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) – с 28.12.2008 г. по настоящее время.

В 2001 г. в Положении «О ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЕ ЗЕМЕЛЬНОГО КАДАСТРА РОССИИ» все еще было написано, что Росземкадастр является федеральным органом исполнительной власти по государственному управлению земельными ресурсами. Но в 2004 г. Служба перешла в ведение Министерства экономического развития – стала ФЕДЕРАЛЬНЫМ АГЕНТСТВОМ КАДАСТРА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ, и эти важные слова исчезли. Нет их и сейчас. В Положении о Росреестре есть много технических функций, но нет управления земельными ресурсами. С кого спрашивать об отсутствии разумного управления земельными ресурсами?

Второе: смущает отказ от озвучивания цели активизации работы по вовлечению земли в разного рода оборот. Говорится просто про землю и про то, что земля должна легче переходить гражданам и предпринимателям, должна эффективно использоваться.

Для меня возникает вопрос: эффективно – это как? Для меня эффективно – это чтобы большие поля сельхозугодий с оценкой больше 40 баллов бонитета были максимально

сохранены без застройки. Неэффективно – это когда без всякой оглядки на качество земель строятся беспорядочно коттеджи без привязки к транспортной инфраструктуре и доступа к социальным объектам.

Хочется услышать, что государство заинтересовано:

- в сохранении наиболее ценных земель больших площадей, использовании земель под застройку, в первую очередь, худшего качества.
- управляемом рассредоточении поселков, потому что обязанности власти строить дороги, обеспечивать доступ к коммуникациям, школам, больницам – не отменяли.

Именно для обеспечения общественного интереса – в сохранении ресурса для производства сельхозпродукции, красивых ландшафтов, недорогих участков под застройку формируются цели, задачи государственной политики, а уже под них – содержимое кадастра, реестра. Вполне очевидно, что отсутствие долгосрочных приоритетов приводит к тому, что информация в кадастрах и реестрах – всегда будет не та, которая нужна для решения сиюминутных задач. А что там должно быть, кроме имени собственника, площади участка? Что еще важно? А кто знает, если нет долгосрочных целей? Под них – под цели - вводят информацию. Была информация о категории. Если убрать ее – там нет ни вида угодий, ни указаний, что это сельскохозяйственные угодья. Как ограничивать вовлечение наиболее ценных сельхозземель под застройку? Теперь идет разговор о том, что нужно убрать категорию земель. Она, кстати, указывается в ЕГРП. Убрать можно, а информацию о зоне (планируют вводить) пока ввести нельзя – работы по зонированию не проведены. Интересно, что те, кто писал закон об отмене категорий, в экономическом обосновании показал, что введение зонирования огромной территории страны не требует затрат. Не понятно, чем они руководствовались. Менять категорию на зонирование просто так нельзя – это годы работы.

Третье, говорят о доступе к земле. Кого? Я думаю, что это не о гражданах, которые хотя 20 соток. Потому, что если каждый гражданин будет обращаться за участком вообще, а не конкретным участком в частности, то это анархия. Если говорить о гражданах, то сначала нужно сформировать участки с доступом к ним и к другим коммуникациям. То есть нужен проект застройки. Только тогда появляется желающий построить дом гражданин. Будет это делать муниципалитет? Должен, если хочет получить много денег в бюджет. Но не делает пока.

Если речь идет о других, то нужно также готовиться. Если это сельскохозяйственная земля – сельскохозяйственную зону, наконец, установили – то нужно знать, как формировать участок, чтобы был доступ фермера и организации. То есть, выставляться должна серия участков – нужно думать о размере, процедуре, чтобы фермер мог купить один, а организация – несколько участков под свои возможности. Без этого – если будет для торга сформировано только один участок в 500–1000 га, то фермер даже не будет и участвовать в торгах. А стране нужен только крупный бизнес?

Говорят о необходимости заявительного принципа получения участка. А сейчас какой? Сейчас и есть заявительный – идут и просят, участка нет. Его формирует тот, кто просит. А потом – на аукцион, а потом – согласование строительства. И все по-старому: каждое согласование – плата. Если не будет выставлять участок с регламентом использования/застройки или с продажей права застройки в определенной для застройки зоне, все останется, как и было – коррупционно.

То есть, нужно серьезное управление ресурсами: орган, соответствующие структуры, которые будут готовить госучастки для продажи за комиссию (но, чтобы основные средства шли в бюджет), процедуры, зонирование и т.п.

Четвертое: обсуждают, как забрать неиспользуемые участки. Нужны земли фактическому пользователю или нет? Есть простой мировой опыт: нужна земля – есть бизнес-план использования или план использования. Если он хотя бы есть, то не нужно форсировать события – пусть участок остается. Если нет – можно забирать, если участок можно использовать под застройку.

Последнее: все сейчас сфокусировано на участки. Вроде нет их – не могут строить доступное жилье. Но стоимость участка – далеко не все затраты. По оценке – только 13%. Значительно больше затраты на строительство – 56%. Непомерно – подвод газа – 26%, электричество. Граждане еще оплачивают коммуникации к поселку, по поселку, подвод и разводку по дому. Газовик линию на плане проводит от улицы к дому, берет только за линию на бумаге 60 тыс. Эти затраты – большие ограничения. Нужно решать все вопросы, чтобы обычный гражданин мог строить на участке.

Вывод: нужно сформулировать долгосрочные цели земельной политики, под них выстраивать всю систему, оценивая издержки, коррупционность, исправляя процедуры, формируя реестры и кадастры. Но (увы!) у нас отсутствует мониторинг реализации законов, рутинная работа по улучшению функционирования земельного оборота, ждем указаний высших лиц. На что следующее они обратят внимание? По структуре проблем, думаю, что на подключение к коммуникациям. Нужно готовиться заранее.

.