

ПРИНЯТ ЗАКОН

о безвозмездном выделении земли для граждан в любом свободном месте

Желаю Радости и Здравия Всем Вам, Друзья!

Рад поделиться с вами Новостью о Значимом и Новом. **В июне месяце 2014 года Госдумой принят, подписан Президентом Закон о выделении земли бесплатном, всем гражданам желающим и семьям, в любом свободном месте, которое они своею волей и Душою сами изберут!** И будет предоставлена земля бесплатно в пользование на 5 лет, а после освоения её – бесплатно в собственность, навечно! Теперь осталось только утвердить к Закону общему (ЗК РФ) Закон о Родовых поместьях! Закон, который право даст такую землю по новой, упрощённой процедуре, брать для создания Поместья! Не ЛПХ, не КФХ, не ИЖС, не дачи и сады, а именно *Поместья!* И чтоб построить *жилой дом* на выбранном земли участке! И после этого – чтобы во всей стране, такую землю, *избавить от налогов.* И это – наша общая задача. Чтоб сотворить такое, в России нашей, на Земле! Вот Это Нам в ближайший год (иль два, иль три) Совместной Мыслью сделать всем и предстоит!



Новой редакции Земельный кодекс вступает в силу с марта 2015 года. За это время, в нашей власти сделать так, чтобы в стране принять Закон о Родовых поместьях. Чтоб новых 2 закона, друг с другом вместе, совместно, действовать стране на благо с года следующего стали! Принять Закон о Родовых поместьях для всей страны, а перед этим, после и одновременно – принять законы областные, о Родовых поместьях. Чтоб в каждом регионе земля давалась людям ДАРОМ, и чтоб размер этой земли не сотками считался бы – ГЕКТАРОМ. И пусть кто хочет, тот возьмёт для Рода своего и больше. И после обустройства, освоения, земля навечно в собственность каждой семье чтоб предоставлена была. И чтобы по наследству, всем потомкам, переходила. И дети чтоб на той земле рождались. В Роду потомков – Предки возрождались. Налогов, пошлин, дани платиться с той земли не будет. Любви Энергия для всей Земли, Любовь и Радость, от семей счастливых, тысячекратно больше, для каждого в стране, как новый Свет, от той земли прибудет.

14 августа 2014 года



С 1 марта 2015 года

В 2014 году по инициативе Президента и Правительства РФ [в Земельный кодекс РФ были внесены значительные поправки](#), касающиеся **бесплатного выделения земли в любом свободном месте по выбору граждан** и созданных ими некоммерческих организаций. После сообщения этой новости я получил много писем, и многие спрашивали меня – *это мыслеобраз или уже реальность? Что это за закон, когда принят, подписан, опубликован?*

Здравия, Василий! Это мыслеобраз, или реальность? Про июнь 2014 года, и про принятый закон о выделении земли бесплатном? (Олеся Кусова, поселение "Сказка", Новосибирская область)

Это – **поправки в Земельный кодекс РФ**, которые приняты [Федеральным законом № 171-ФЗ](#) от 23 июня 2014 года и **вступают в силу с 1 марта 2015 года**. Согласно этим поправкам, ПОД РАЗДАЧУ ПОПАДАЮТ ПРАКТИЧЕСКИ ВСЕ НАХОДЯЩИЕСЯ В ГОСУДАРСТВЕННОЙ ИЛИ МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ **ЗЕМЛИ И ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ** (сельхозназначения, населенных пунктов, лесного фонда). При этом, разумеется, ОНИ ДОЛЖНЫ БЫТЬ **СВОБОДНЫМИ** (не предоставленными в аренду, бессрочное пользование и т.д.) И **НЕ НУЖНЫМИ ГОСУДАРСТВУ** (не изъятыми из оборота, не зарезервированными для гос/мун. нужд и т.п.). ТАКИЕ ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ БУДУТ ПРЕДОСТАВЛЯТЬСЯ ПЕРВОНАЧАЛЬНО В **БЕЗВОЗМЕЗДНОЕ ПОЛЬЗОВАНИЕ** ИЛИ В **АРЕНДУ**, А ПОСЛЕ ИХ ОСВОЕНИЯ – **БЕСПЛАТНО ПЕРЕДАВАТЬСЯ В ЧАСТНУЮ СОБСТВЕННОСТЬ**. Бесплатное предоставление земельных участков будет осуществляться **В ЗАЯВИТЕЛЬНОМ ПОРЯДКЕ, БЕЗ ТОРГОВ**, по единой для всех категорий заявителей процедуре. Основная новелла – именно в том, что **БЕСПЛАТНО, БЕЗ ТОРГОВ**, а первоначально (на период освоения) – во многих случаях **НЕ В АРЕНДУ** ([гл. 34 ГК РФ](#)), а именно в **БЕЗВОЗМЕЗДНОЕ ПОЛЬЗОВАНИЕ** ([гл. 36 ГК РФ](#)). **Упрощена и сама ПРОЦЕДУРА ПОЛУЧЕНИЯ ЗЕМЛИ** (*подробнее об этом ниже*), при этом землю можно будет **ВЫБИРАТЬ**.

"В любом свободном месте"

СВОБОДНЫЙ ВЫБОР гражданами и организациями любых свободных ЗЕМЕЛЬ будет осуществляться **ПРИ УСЛОВИИ ИХ САМОСТОЯТЕЛЬНОГО ФОРМИРОВАНИЯ В ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ** ПОСРЕДСТВОМ ПОДГОТОВКИ И УТВЕРЖДЕНИЯ ИХ ГРАНИЦ:

— для некоммерческих организаций, претендующих на выделение большого массива земли – в виде **проекта межевания и проекта планировки территории** ([ст. 42-43 ГРК РФ](#))

— для граждан – в виде **схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории** ([ст. 11.10 ЗК РФ](#)).

Это означает, что **ЛЮБОЙ ГРАЖДАНИН РФ, КОТОРЫЙ ЗАХОЧЕТ ВЗЯТЬ СЕБЕ ЗЕМЛЮ, СМОЖЕТ:**

1) ВЫБРАТЬ ЛЮБОЙ ПОНРАВИВШИЙСЯ ЕМУ УЧАСТОК (предполагается, что выбирать можно будет и по Интернету, через "Публичную кадастровую карту" – <http://maps.rosreestr.ru/portalonline/>)

2) НАЧЕРТИТЬ ЕГО ГРАНИЦЫ НА КАДАСТРОВОМ ПЛАНЕ ТЕРРИТОРИИ (выдаётся в кадастровой палате или заказывается [через сайт Росреестра](https://rosreestr.ru/wps/portal/) – <https://rosreestr.ru/wps/portal/>)

3) И ПОДАТЬ ЗАЯВЛЕНИЕ О ПРЕДВАРИТЕЛЬНОМ СОГЛАСОВАНИИ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ([ст. 39.15 ЗК РФ](#)) **В МЕСТНУЮ АДМИНИСТРАЦИЮ** или иной орган, уполномоченный на предоставление данного участка земли ([ст. 39.2 ЗК РФ](#), [п.2 ст. 3.3 ФЗ «О ЗК РФ»](#)).

В случае, если данный земельный участок действительно является **СВОБОДНЫМ** – не обременён правами третьих лиц, не зарезервирован для государственных или муниципальных нужд и т.д. ([ст. 39.16 ЗК РФ](#)), **АДМИНИСТРАЦИЯ В ТЕЧЕНИЕ МЕСЯЦА ОБЯЗАНА:**

- 1) **ПРИНЯТЬ РЕШЕНИЕ** О ПРЕДВАРИТЕЛЬНОМ СОГЛАСОВАНИИ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ([пп.7 – 17 ст. 39.15 ЗК РФ](#))
- 2) **УТВЕРДИТЬ** ИЗГОТОВЛЕННУЮ ГРАЖДАНИНОМ СХЕМУ РАСПОЛОЖЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА НА КАДАСТРОВЫЙ ПЛАН ТЕРРИТОРИИ (КПТ) ([пп.13-20 ст. 11.10 ЗК РФ](#)), и
- 3) **ОПУБЛИКОВАТЬ ИЗВЕЩЕНИЕ** О ПРЕДОСТАВЛЕНИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА В МЕСТНОЙ ГАЗЕТЕ и разместить эту информацию на официальном сайте в Интернете ([пп.1-3 ст. 39.18 ЗК РФ](#)).

РЕШЕНИЕ О ПРЕДВАРИТЕЛЬНОМ СОГЛАСОВАНИИ предоставления земельного участка является основанием для **ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ** земельного участка гражданину ([ст. 39.17 ЗК РФ](#)) – при условии, что гражданин 4) **ЗАКАЖЕТ МЕЖЕВАНИЕ** земельного участка, и 5) **ОБЕСПЕЧИТ ЕГО ПОСТАНОВКУ НА КАДАСТРОВЫЙ УЧЁТ**. Сама процедура межевания и кадастрового учёта при этом не меняется, но вводится важное правило:

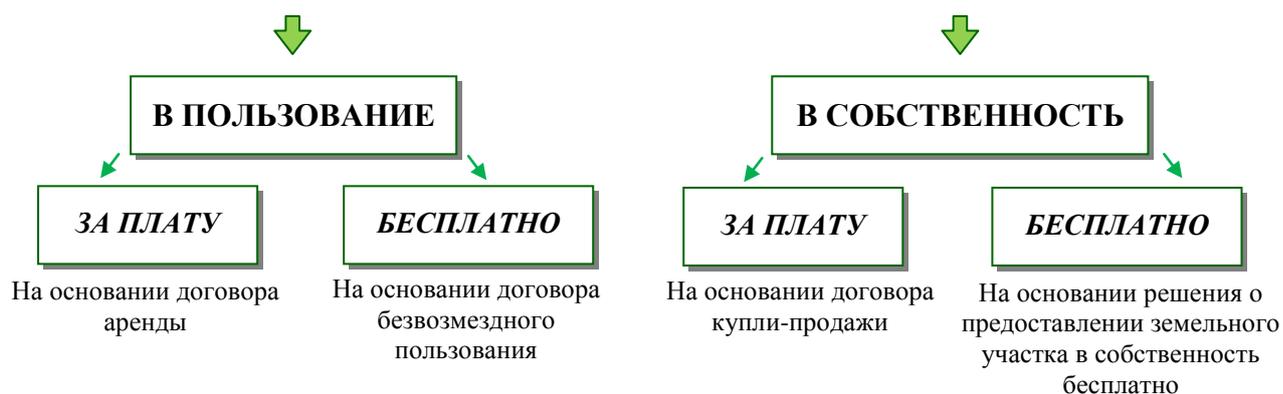
☞ Чтобы гражданин, претендующий на получение земельного участка, имел право заказывать его межевание, решение о предварительном согласовании предоставления участка, и является основанием (разрешением) для его межевания и кадастрового учёта¹.

Итогом этих процедур является **образование земельного участка** с границами, площадью, кадастровым номером и индивидуализирующими документами (схема расположения земельного участка на КПТ, межевой план, кадастровый паспорт). *После этого:*

6) **ГРАЖДАНИН ПОДАЁТ ЗАЯВЛЕНИЕ О ПРЕДОСТАВЛЕНИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**, – уже с указанием его *кадастрового номера*,

7) А **АДМИНИСТРАЦИЯ** (в течение месяца со дня подачи *этого заявления*)

ПРЕДОСТАВЛЯЕТ ГРАЖДАНИНУ ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК:



Далее Земельным кодексом РФ подробно прописывается, кому и в каких случаях земельные участки следует предоставлять **БЕСПЛАТНО**, а кому – **ЗА ПЛАТУ**; кому – **СРАЗУ В СОБСТВЕННОСТЬ**, а кому – **ПЕРВОНАЧАЛЬНО В ПОЛЬЗОВАНИЕ**; а также – **СЛУЧАИ БЕСПЛАТНОГО ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ В СОБСТВЕННОСТЬ ПОСЛЕ ОСВОЕНИЯ ЗЕМЛИ В ПЕРИОД ПОЛЬЗОВАНИЯ**.

¹ Таким образом, существующая практика предварительного согласования напрямую возведена в закон; при этом процедура формализуется – если администрация дала добро на межевание участка, его предоставление является уже обязательным, чтобы расходы гражданина на межевание не пропали даром.

"В пользование бесплатно"

Предоставление земельных участков в БЕЗВОЗМЕЗДНОЕ ПОЛЬЗОВАНИЕ (гл. 36 ГК РФ)² в соответствии со статьёй 39.10 Земельного кодекса РФ будет осуществляться:

- **ГРАЖДАНИНУ ДЛЯ ВЕДЕНИЯ ЛИЧНОГО ПОДСОБНОГО ХОЗЯЙСТВА** или осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности в муниципальных образованиях, определенных законом субъекта РФ, на срок не более чем 6 лет (пп.6 п.2 ст. 39.10 ЗК РФ);

- для индивидуального жилищного строительства или ведения личного подсобного хозяйства в муниципальных образованиях, определенных законом субъекта РФ, гражданам, которые работают по основному месту работы в таких муниципальных образованиях по специальностям, установленным законом субъекта РФ, на срок не более чем 6 лет (пп.7 п.2 ст.39.10 ЗК РФ);

- **ГРАЖДАНАМ В ЦЕЛЯХ ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ** (в том числе ПЧЕЛОВОДСТВА) для собственных нужд на ЛЕСНЫХ участках на срок не более чем 5 лет (пп.9 п.2 ст. 39.10 ЗК РФ + ст. 38 Лесного кодекса РФ);

- **НЕКОММЕРЧЕСКИМ ОРГАНИЗАЦИЯМ, СОЗДАНЫМ ГРАЖДАНАМИ**, для ведения огородничества или САДОВОДСТВА³ на срок не более чем 5 лет (пп.11 п.2 ст. 39.10 ЗК РФ);

- некоммерческим организациям, СОЗДАНЫМ ГРАЖДАНАМИ, в целях жилищного строительства в случаях и на срок, которые предусмотрены федеральными законами (пп.12 п.2 ст. 39.10 ЗК РФ).

"В собственность бесплатно" после освоения земли за период пользования

По истечении **5 лет безвозмездного пользования** Земельным кодексом РФ (статья 39.5) предусматривается БЕСПЛАТНОЕ ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ В СОБСТВЕННОСТЬ (на основании решения уполномоченного органа):

- **земельного участка ГРАЖДАНИНУ для ведения личного подсобного ХОЗЯЙСТВА** в соответствии с пп.6 п.2 ст. 39.10 – при условии, что этот гражданин использовал такой земельный участок в указанный период в соответствии с установленным разрешённым использованием;

- **земельного участка ГРАЖДАНИНУ** в соответствии с пп.7 п.2 ст. 39.10 ЗК РФ – при условии, что: 1) этот гражданин использовал такой земельный участок в указанный период в соответствии с установленным разрешённым использованием (для ИЖС, ЛПХ) и 2) работал по основному месту работы в муниципальном образовании и по специальности, которые определены законом субъекта РФ.

² Речь идёт именно о безвозмездном пользовании (гл. 36 ГК РФ), а не об аренде (гл. 34 ГК РФ). **Безвозмездное пользование** – это временное владение и пользование землёй без права распоряжения ею – но с правом её наследования (ст. 689, 701 ГК РФ). По сути это почти аренда, но не нужно платить арендной платы. Собственник участка – государство, а ты им пользуешься бесплатно. Правда, только первые 5-6 лет освоения земли. Но и это благо; да и в целом справедливо и разумно. Освоишь землю – получишь её в собственность. Не освоишь – договор просто будет прекращён в связи с истечением срока. Именно такая модель предоставления земли применяется сегодня в Белгородской области, где действует Закон о Родовых поместьях и земельные участки для обустройства РП предоставляются гражданам в безвозмездное пользование на 49 лет для ИЖС либо для ведения личного подсобного хозяйства – при этом область между участками, подводит к ним электричество, дорогу, воду, газ (земля чернозёмная, сажай и стройся!), стоит всё это 60-70 тыс.рублей (компенсация расходов Белгородской ипотечной корпорации) плюс земельный налог (формально уплачивается Белгородской областью, т.к. она остаётся собственником, а фактически – землепользователем, который возмещает собственнику земли его расходы по уплате земельного налога; это является условием заключаемого договора).

³ Договор безвозмездного пользования земельным участком для ведения **садоводства**, заключаемый с некоммерческой организацией, СОЗДАНОЙ ГРАЖДАНАМИ, должен предусматривать обязанность этой некоммерческой организации обеспечить подготовку в отношении соответствующего земельного участка **проекта планировки территории и проекта межевания территории**, а также проведение **кадастровых работ**, необходимых для образования земельных участков в соответствии с утвержденным проектом межевания территории (п.4 ст. 39.10 ЗК РФ).

"В собственность бесплатно" – в случаях, предусмотренных ЗАКОНОМ

Кроме того, статьёй 39.5 Земельного кодекса РФ предусматривается ещё 3 случая **БЕСПЛАТНОГО** предоставления земельных участков в **СОБСТВЕННОСТЬ** граждан или организаций. Это:

1) земельные участки **ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ**, образованные в результате **РАЗДЕЛА** земельного участка, предоставленного **НЕКОММЕРЧЕСКОЙ ОРГАНИЗАЦИИ, СОЗДАННОЙ ГРАЖДАНАМИ**, для ведения **САДОВОДСТВА**, огородничества. Такие земельные участки будут бесплатно предоставляться либо в собственность самой некоммерческой организации (СНП, СНК), либо в общую собственность *членов* этой некоммерческой организации (СНТ).

2) земельные участки **ГРАЖДАНАМ, ИМЕЮЩИМ ТРЁХ И БОЛЕЕ ДЕТЕЙ** – при установлении законом субъекта РФ соответствующих случая и порядка предоставления земельных участков в собственность бесплатно.

3) земельные участки **иным** не указанным в ЗК РФ отдельным категориям **ГРАЖДАН** и (или) **НЕКОММЕРЧЕСКИМ ОРГАНИЗАЦИЯМ, СОЗДАННЫМ ГРАЖДАНАМИ**, в случаях, предусмотренных **ФЕДЕРАЛЬНЫМИ ЗАКОНАМИ**, отдельным категориям граждан в случаях, предусмотренных **ЗАКОНАМИ СУБЪЕКТОВ РФ**.

с 1 марта
2015 года

ЗЕМЕЛЬНЫЙ КОДЕКС РФ

с 1 марта
2015 года

Глава V.1. ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, НАХОДЯЩИХСЯ В ГОСУДАРСТВЕННОЙ ИЛИ МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ

Статья 39.5. Случаи предоставления земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, гражданину или юридическому лицу в собственность **БЕСПЛАТНО**

Предоставление земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, гражданину или юридическому лицу в собственность **БЕСПЛАТНО** на основании решения уполномоченного органа осуществляется в случае предоставления: ...

7) земельного участка **иным** не указанным в подпункте 6 настоящей статьи отдельным категориям **ГРАЖДАН** и (или) некоммерческим организациям, **СОЗДАННЫМ ГРАЖДАНАМИ**, в **случаях**, предусмотренных **ФЕДЕРАЛЬНЫМИ ЗАКОНАМИ**, отдельным категориям граждан в случаях, предусмотренных законами субъектов Российской Федерации...

Статья 39.19. Особенности предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, отдельным категориям граждан в собственность **БЕСПЛАТНО**

1. Предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, отдельным категориям граждан в собственность **БЕСПЛАТНО** по основаниям, указанным в подпунктах 6 и 7 статьи 39.5 настоящего Кодекса, осуществляется **однократно**...

2. Если иное не предусмотрено федеральными законами ... **ПОРЯДОК** предоставления гражданам земельных участков в собственность **бесплатно**... **ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ**, предоставляемых этим гражданам, устанавливаются законами субъектов Российской Федерации.

Это означает следующее. В Земельный кодекс РФ введена принципиальная основа для принятия Закона о Родовых поместьях. До настоящего момента, такой основы в законодательстве РФ просто не было, – и Закон о РП туда практически не вписывался. Сейчас же, его принятие, как одного из специальных законов, развивающего положения ЗК РФ о бесплатном предоставлении земельных участков гражданам и созданным гражданами некоммерческим организациям, становится возможным, реальным. *Земельный кодекс РФ практически напрямую говорит: «Я готов к бесплатному предоставлению земли, только поддержите меня специальным законом»⁴. Всё создано для принятия в развитие положений ЗК РФ специальных законов: [Федерального закона "О Родовых поместьях"](#) и [областных законов о Родовых поместьях](#). Именно этими законами и будут установлены ПОРЯДОК ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ и РАЗМЕРЫ земельных участков, предоставляемых гражданам и созданным ими объединениям, для обустройства Родовых поместий и организации поселений, состоящих из Родовых поместий.*

☞ В случае принятия к Земельному кодексу РФ федерального или регионального закона "О Родовых поместьях" земля для обустройства Родового поместья будет выдаваться ДАРОМ уже с 1 марта 2015 года либо со дня вступления в силу этого закона, при этом именно под новый вид разрешённого использования – "для обустройства Родового поместья" с правом строительства **жилого дома**, и РАЗМЕРЫ земельных участков будут соответствующие (гектар, два или более).

☞ Без принятия Федерального или регионального закона "О Родовых поместьях" бесплатное предоставление земли также будет возможным, но – именно для целей ведения 1) садоводства⁵ 2) огородничества 3) личного подсобного хозяйства и 4) иной сельскохозяйственной деятельности (пчеловодство, сенокошение, выпас животных и др.). То есть, граждане РФ, желающие обрести землю, смогут выбирать земельные участки под вышеуказанные цели ПРАКТИЧЕСКИ В ЛЮБОМ СВОБОДНОМ МЕСТЕ, обращаться за их предоставлением в Администрацию и получать их *после освоения* в СОБСТВЕННОСТЬ БЕСПЛАТНО или ПРАКТИЧЕСКИ БЕСПЛАТНО (по минимальной кадастровой стоимости земельных участков сельхозиспользования 15-ой группы видов РВИ). Понятно, что вопрос **проживания** на этой земле, вопрос строительства **жилого дома** на землях сельскохозяйственного назначения при этом останется нерешённым. Понятно, что и ПЛОЩАДИ земельных участков (минимальные и максимальные РАЗМЕРЫ их предоставления гражданам) будут негектарные⁶. Однако вопрос принятия такого закона теперь уже – вопрос времени. В Думе рассматривается сразу несколько законопроектов о легализации жилых домов граждан на землях сельхозназначения, в т.ч.:

- ✓ законопроект № [465407-6](#) об отмене деления земель на категории и переходе к территориальному зонированию (внесён Правительством РФ);
- ✓ законопроект № [21184-6](#) о строительстве жилых домов на землях КФХ;
- ✓ законопроект № [269542-6](#) и [269545-6](#) "О Родовых усадьбах" (внесён партией ЛДПР);
- ✓ законопроект № [555205-6](#) и [555230-6](#) "О Родовых поместьях и Родовых поселениях в РФ" (внесён партией КППРФ);
- ✓ идея создания Родовых поместий [поддерживается Президентом](#) и Председателем Правительства России;

⁴ Законодательство РФ устроено так, что в нём на любой вопрос, есть какой-то **общий** закон, и есть закон **специальный**. Точно так же обстоит дело и с вопросом о земле, с вопросом о Родовых поместьях. Для легализации Родовых поместий, нельзя было просто принять специальный закон (О РП) – надо было сначала подготовить саму основу Земельного кодекса, поменять основные принципы, дух этого закона. Поэтому нужен и обновлённый общий закон – ЗК РФ – и специальный закон – «О Родовых поместьях».

⁵ "Садовые, огородные или дачные земельные участки предоставляются в собственность бесплатно в случаях, установленных федеральными законами, законами субъектов Российской Федерации" (пункт 3 статьи 14 Федерального закона № 66-ФЗ в редакции [ФЗ № 171](#) от 23 июня 2014 года).

⁶ Посмотреть установленные субъектами РФ минимальные и максимальные размеры предоставления земельных участков гражданам: <http://zarodinu-zaputina.ru/index.php/biblioteka/zakony-regionalnye/finish/20-zakony-subektov-rf-o-zemle/265-obzor-regionalnykh-osobennostej-zemel'nogo-zakonodatelstva-rf-skHEMA-docx-dokument>.

✓ по заданию Президента РФ рабочей группой при Госсовете готовится долгосрочная Стратегия устойчивого развития сельских территорий с учётом опыта [Белгородской области](#), в которой закон о Родовых поместьях уже [принят](#) и [успешно действует](#).

В данной ситуации нетрудно спрогнозировать: **любая политическая партия, которая возьмётся продвигать [разработанный народом проект Закона о Родовых поместьях](#)⁷, станет Ведущей Партией России.** На сегодня закон о Родовых поместьях уже продвигают партия ЛДПР, партия КПРФ и "Родная Партия"; поддерживают депутаты парламентской группы «Российский суверенитет» и депутаты «Справедливой России». «Единая Россия» пока молчит; но если она не поспешит сказать своё слово «ЗА» Родовые поместья, не выступит с поддержкой Народного Закона – она сама отдаст своё лидерство "Родной Партии". В любом случае, возможность для принятия закона о Родовых поместьях уже есть; теперь вопрос за волеизъявлением народа – желанием граждан России и волеизъявлением на принятие закона. Пока же такого закона в России ещё нет, земельные участки собственным гражданам полагается предоставлять В СОБСТВЕННОСТЬ ЗА ПЛАТУ.

"В собственность за плату" (по кадастровой стоимости)

Новой редакцией Земельного кодекса РФ предусматривается несколько случаев, при наличии которых гражданам и юридическим лицам предоставляется право **приобретать земельные участки В СОБСТВЕННОСТЬ БЕЗ ПРОВЕДЕНИЯ ТОРГОВ** ([пункт 2 статьи 39.3 ЗК РФ](#)) **ПО КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ**⁸ ([п.3 ст. 39.4 ЗК РФ](#)). Это касается:

1) земельных участков, предоставляемых **ГРАЖДАНАМ** для **ИНДИВИДУАЛЬНОГО ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**, ведения **ЛИЧНОГО ПОДСОБНОГО ХОЗЯЙСТВА** в границах населенного пункта, **САДОВОДСТВА**, **ДАЧНОГО ХОЗЯЙСТВА**, гражданам или крестьянским (фермерским) хозяйствам для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности в соответствии со [статьей 39.18 ЗК РФ](#);

2) земельных участков, на которых расположены **индивидуальные жилые дома** и другие здания, сооружения – **СОБСТВЕННИКАМ** таких зданий, сооружений либо помещений в них в случаях, предусмотренных [статьей 39.20 ЗК РФ](#) ([пп.6 п.2 ст. 39.3 ЗК РФ](#));

3) земельных участков, образованных *из* земельного участка, предоставленного **НЕКОММЕРЧЕСКОЙ ОРГАНИЗАЦИИ, СОЗДАННОЙ ГРАЖДАНАМИ**, для ведения **САДОВОДСТВА**, огородничества, **ДАЧНОГО ХОЗЯЙСТВА** (*кроме земельных участков, отнесенных к имуществу общего пользования – они предоставляются в собственность бесплатно*) – членам этой некоммерческой организации;

4) земельных участков, образованных *из* земельного участка, предоставленного **НЕКОММЕРЧЕСКОЙ ОРГАНИЗАЦИИ, СОЗДАННОЙ ГРАЖДАНАМИ**, для **КОМПЛЕКСНОГО ОСВОЕНИЯ ТЕРРИТОРИИ** в целях индивидуального жилищного строительства ([ст. 46.4 ГРК РФ](#)) – членам этой НКО или, если это предусмотрено решением общего собрания членов этой НКО, самой некоммерческой организации;

5) земельных участков, образованных в результате **РАЗДЕЛА** земельного участка, предоставленного некоммерческой организации, созданной гражданами, для комплексного освоения территории в целях индивидуального жилищного строительства и относящегося к **имуществу общего пользования** – этой некоммерческой организации;

6) земельных участков, образованных в результате **РАЗДЕЛА** земельного участка, предоставленного юридическому лицу для ведения **ДАЧНОГО ХОЗЯЙСТВА** и относящегося к **имуществу общего пользования** – указанному юридическому лицу.

⁷ Посмотреть [проект Закона о Родовых поместьях](#) и пояснительную записку к нему: <http://zarodinu-zaputina.ru>.

⁸ Если более льготная цена не установлена законодательством РФ, субъектов РФ, муниципальным правовым актом.

"В аренду и в собственность" (по кадастровой стоимости)

Кроме того, Земельным кодексом РФ отдельно предусматривается возможность **БРАТЬ ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ В АРЕНДУ**, заключая договор аренды на торгах либо **БЕЗ ПРОВЕДЕНИЯ ТОРГОВ**, а **ДАЛЕЕ – ПРИОБРЕТАТЬ ИХ В СОБСТВЕННОСТЬ ПО КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ**. Льгота состоит в том, что:

1) Упрощённый порядок заключения договора аренды (БЕЗ ПРОВЕДЕНИЯ ТОРГОВ) предусматривается в случае предоставления:

- земельного участка гражданам для **ИНДИВИДУАЛЬНОГО ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**, ведения **ЛИЧНОГО ПОДСОБНОГО ХОЗЯЙСТВА** в границах населенного пункта, **САДОВОДСТВА**, **ДАЧНОГО ХОЗЯЙСТВА**, гражданам и крестьянским (фермерским) хозяйствам для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности в соответствии со [статьей 39.18 ЗК РФ](#) ([пп.15 п.2 ст. 39.6 ЗК РФ](#));

- земельного участка гражданину для **СЕНОКОШЕНИЯ**, **ВЫПАСА сельскохозяйственных животных**, ведения **ОГОРОДНИЧЕСТВА** или земельного участка, расположенного за границами населенного пункта, гражданину для ведения **ЛИЧНОГО ПОДСОБНОГО ХОЗЯЙСТВА** ([пп.19 п.2 ст. 39.6 ЗК РФ](#)).

2) При приобретении арендаторами земельных участков в собственность цена выкупа земли рассчитывается не от рыночной, а от их КАДАСТРОВОЙ стоимости.

В частности, это касается земельных участков, предназначенных для ведения **СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА** и переданных в аренду **ГРАЖДАНИНУ** или юридическому лицу ([пп.9 п.2 ст.39.3 ЗК РФ](#)⁹). Эти участки предоставляются в собственность арендатора:

- *по истечении ТРЕХ ЛЕТ с момента заключения договора аренды с этим гражданином или этим юридическим лицом (либо передачи прав и обязанностей по договору аренды земельного участка этому гражданину или этому юридическому лицу);*
- в случае, если **ЗАЯВЛЕНИЕ** о заключении договора купли-продажи земельного участка без проведения торгов подано до дня истечения срока договора аренды земельного участка;
- при условии **НАДЛЕЖАЩЕГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ** такого земельного участка (отсутствие административных штрафов за неиспользование или нецелевое использование).

По общему правилу, выкуп в собственность земельных участков, арендуемых для ведения сельскохозяйственного производства, осуществляется по ПОЛНОЙ кадастровой стоимости, за исключением случаев, когда [законом субъекта РФ](#) предусмотрена более льготная цена, выраженная определённым ПРОЦЕНТОМ от кадастровой стоимости. В частности, в Вологодской, Воронежской, Курской, Ульяновской, Челябинской, Ярославской области, а также в Красноярском крае арендаторы вправе выкупить земельный участок в собственность по цене, равной **20 %** его кадастровой стоимости. В Ивановской, Ростовской области, Хабаровском крае, Якутии и республике Алтай – по цене, равной **15 %** кадастровой стоимости. В Рязанской, Костромской, Магаданской, Нижегородской, Новгородской, Саратовской, Томской области и республике Марий Эл – по цене, равной **10 %** его кадастровой стоимости. Во Владимирской области – по цене, равной **3 %** его кадастровой стоимости.

⁹ В настоящее время подобная норма имеется в [п.4 ст. 10 ФЗ № 101](#) "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения". Перемещение данной нормы из ФЗ № 101 в Земельный кодекс РФ означает придание ей более универсального значения – применение как к землям сельскохозяйственного назначения, так и к землям населённых пунктов, а также к землям других категорий, если подобные случаи (предоставление земельных участков из состава данных категорий именно под РВИ «для сельскохозяйственного производства») возникнут на практике.

Примечание. В ряде субъектов РФ, политика которых рассчитана на долгосрочную аренду (Краснодарский, Ставропольский край, Чувашия, Ярославская область, Еврейская а.о.), стоимость земли значительно снижается в случае выкупа не через 3 года, а *через 10 - 15 лет аренды*. В ряде субъектов РФ льготный размер выкупа (**15 % кадастровой стоимости**) применяется по отношению к гражданам, взявшим землю в аренду *для ведения фермерского хозяйства* (Брянская, Волгоградская области). В ряде субъектов РФ фермерам по истечении 3-5 лет аренды землю в собственность предоставляют *бесплатно* (Амурская, Иркутская, Нижегородская области). В ряде субъектов РФ гражданам, желающим заняться фермерским хозяйством, землю *с самого начала* предоставляют в собственность бесплатно (Ивановская, Псковская, Самарская, Саратовская, Сахалинская, Свердловская, Челябинская области, Татарстан, Приморский и Хабаровский край).

Приведенный выше перечень случаев бесплатного и льготного предоставления земли является **"закрытым"**. **Все остальные земельные участки предлагается ПРИОБРЕТАТЬ В СОБСТВЕННОСТЬ НА ТОРГАХ, по начальной или окончательной цене аукциона (п.1 ст. 39.4 ЗК РФ)**. Начальной ценой аукциона по земельному участку обычно является определённая независимым оценщиком его **рыночная стоимость (п.12 ст.39.11 ЗК РФ)**. Как правило, это значительно дороже официальной кадастровой стоимости. Поэтому и важны установленные законом случаи, когда земельные участки полагается предоставлять в собственность 1) не по *рыночной*, а по **кадастровой** стоимости; 2) не по *полной* кадастровой стоимости, а по **льготной цене**, выраженной определенным **процентом** от кадастровой стоимости; 3) при пересчёте самой кадастровой стоимости в сторону её **удешевления**; 4) **бесплатно** вне зависимости от размера кадастровой стоимости – на основании принятых к ЗК РФ специальных законов, предусматривающих всё новые и новые случаи бесплатного предоставления земельных участков гражданам.

Примечание 2.

ОСНОВНЫЕ СПОСОБЫ "УДЕШЕВЛЕНИЯ" КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ:

1) в составе земель **населённых пунктов** – приобретать земельные участки в собственность после того, как для них будет установлено разрешенное использование «для огородничества» или «для сельскохозяйственного использования» (15-ая группа видов РВИ, самая низкая кадастровая стоимость – по сравнению с «ИЖС» ниже в среднем в 100-200 раз). Пересчёт КС осуществляется кадастровой палатой на основании изменения РВИ земельного участка. По возможности стараться сразу получать участки в аренду именно под эти цели (виды разрешенного использования). Далее (после выкупа в собственность) менять (вторично) разрешенное использование на любое другое, дающее право строительства.

2) в составе земель **сельскохозяйственного назначения** – приобретать в собственность земельные участки с РВИ "для сельскохозяйственного производства", при этом, по возможности, относя их не к 1-ой, а к 2-ой, 5-ой или 6-ой группе видов разрешенного использования, через предварительное изменение *вида угодья* – с «ПАШНЯ» (1-ая группа, самая дорогая КС) на: 1) «ЗАЛЕЖЬ» (тоже 1-ая группа, но уже не требуется пахать); 2) «МНОГОЛЕТНИЕ НАСАЖДЕНИЯ» (2-ая группа, КС ниже примерно в 2 раза); 3) «ЗЕМЛИ ПОД ЛЕСАМИ» или «земли, заросшие древесно-кустарниковой растительностью» (5-ая группа, КС ниже в 4-5 раз); 4) «НАРУШЕННЫЕ ЗЕМЛИ» (6-ая группа, самая низкая КС – по сравнению с 1-ой группой ниже примерно в 10-20 раз);

3) при **невозможности изменения РВИ или вида угодья, да и вообще во всех случаях чрезмерно высокой кадастровой стоимости** – не покупать земельные участки сразу в собственность, а брать их первоначально в аренду либо в безвозмездное пользование, далее заказывать их почвоведческую экспертизу, на основании реальных данных о состоянии земли и уровне её плодородия – определять реальную рыночную стоимость и на основании этого – уменьшать кадастровую стоимость, приравнивая её к более низкой рыночной стоимости (пересчёт КС в данном случае осуществляется комиссией Росреестра на основании ст. 24.18, 24.19 Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 г., процедура стандартная и от произвола местных чиновников не зависит).

Как новый закон будет применяться

Поправки в [Земельный кодекс РФ](#), несомненно, велики. Фактически нас ожидает новая земельная реформа. Как оценить сегодня масштаб и суть ожидаемых преобразований? Одни говорят – это уже наполовину [Закон о Родовых поместьях](#). Другие заявляют, что это не закон о РП, а приватизация народной земли в частные руки. Третьи считают, что значимых изменений в законе-то и нет, а земельный участок можно было и раньше получить по заявлению в администрации, но не более максимального размера, установленного субъектом РФ или органом местного самоуправления. Достоверно можно сказать одно: не прочитав весь закон, не уяснив его связь с другими законами, не следует торопиться выносить суждения по поводу его будущего применения. Поверхностное, поспешное суждение о новом законе наверняка будет ошибочным. **Очень многое будет зависеть от тех подзаконных актов, которые будут приняты в его развитие. И, конечно, от позиции Президента России, который может "посоветовать" губернаторам поскорее принимать в своих регионах законы о бесплатном выделении земли гражданам.**

☞ Несколько лет назад именно так произошло с [законами о бесплатном выделении земли многодетным семьям](#). Не мог Путин обязать все регионы принимать законы о бесплатном предоставлении земли. Но в ЗК РФ [была введена поправка](#), которая разрешила регионам принятие таких законов по МНОГОДЕТНЫМ СЕМЬЯМ. А дальше Президент просто стал настоятельно рекомендовать губернаторам активнее принимать такие законы у себя в субъектах РФ. И за год-полтора с момента принятия поправок в ЗК РФ практически во всех регионах России такие законы были приняты. И везде они получились разными.

А сейчас государством начинает решаться вопрос о бесплатном предоставлении в собственность земельных участков любым категориям граждан и СОЗДАННЫМ ГРАЖДАНАМИ некоммерческим организациям. Это означает, что наша работа по продвижению и принятию закона о Родовых поместьях становится ещё более востребованной и значимой. **Поэтому именно от нас, нашей активности, и будет зависеть – будут ли приняты в субъектах РФ законы о бесплатном предоставлении земли под РОДОВЫЕ ПОМЕСТЬЯ**, или дело ограничится только садово-дачными участками и личными подсобными хозяйствами – в ЗК РФ пока упоминаются только они. Возможно, поэтому [законопроект о РП от партии КПРФ](#) трактует Родовые поместья как разновидность личных подсобных хозяйств, и предлагает применять к РП [закон о ЛПХ](#). А в Белгородской области, где по закону о Родовых поместьях земля создателям РП предоставляется для ИЖС и ЛПХ, [владельцам ЛПХ планируется увеличить размер участков ЛПХ до 1.2 га](#). На основании [ФЗ «О ЛПХ»](#) продукция, произведенная семьёй на собственном участке, не облагается НДС.

☞ Это соответствует пониманию Родового поместья, отвечает интересам развития сельских территорий, способствует увеличению производства в стране экологически чистой сельскохозяйственной продукции, да и самих создателей РП устраивает!

Но вот с правом строительства жилого дома на землях сельскохозяйственного назначения, в законе о ЛПХ решения нет. И если, например, владелец пая (земельной доли) захочет его выделить для обустройства Родового поместья, то сделать это он сегодня сможет лишь для «сельскохозяйственного производства», «КФХ» или «ЛПХ» – но, что бы он ни выбрал, участок будет отмежеван, а дом жилой человек построить на нём юридически не сможет. А статус чтоб земельного участка (РВИ) владелец смог бы поменять по воле собственной без бюрократии и произвола – такого нет сегодня ни в одном законе. И здесь ни новая редакция ЗК РФ, ни партия КПРФ, с сегодняшним её законопроектом о РП¹⁰, ничем не помогают. **Поэтому, такое положение вещей, когда нет права строиться на собственной земле, когда земля по сути не твоя, и нет открытого её признания как МЕСТА РОДА, как места, на котором ты с семьёй можешь ЖИТЬ, а следовательно – и ДОМ ЖИЛОЙ ПОСТРОИТЬ – такое положение вещей неверно, и чувствую – нас это не устраивает.**

¹⁰ См.: ["Законопроект КПРФ о Родовых поместьях – чем он поможет поселению в оформлении земли?"](#)

А как насчёт налогов?

В новой редакции Земельного кодекса РФ имеется основа и для того, чтобы освободить владельцев земельных участков, ведущих экологическое сельское хозяйство (в том числе всех создателей Родовых поместий) от **земельного налога**. Сделать это возможно через внесение поправок в Налоговый кодекс РФ и принятие других необходимых подзаконных актов. А основанием для вывода о том, что подготовка и принятие таких поправок предполагается, и является делом реально возможным, является существующий в [статье 13 Земельного кодекса РФ пункт 8](#):

ЗЕМЕЛЬНЫЙ КОДЕКС РФ

Глава II. ОХРАНА ЗЕМЕЛЬ

Статья 13. Содержание охраны земель

"8. В целях повышения заинтересованности собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков в сохранении и восстановлении плодородия почв, защите земель от негативного воздействия может осуществляться **экономическое стимулирование охраны и использования земель** в порядке, установленном **бюджетным законодательством и законодательством о налогах и сборах**".

Что я вижу в этой статье. Во-первых – прямая отсылка к бюджетному законодательству. **Бюджетное законодательство – это прямые финансовые перечисления**. Например, за восстановление плодородия почв, за выращивание ценных и редких пород деревьев, за высадку фруктовых садов и многолетних насаждений. За возвращение заброшенных и деградированных земель в сельскохозяйственный оборот. **А налоговое законодательство – это льготы и освобождения от НДФЛ и земельного налога**. Например, для владельцев личных подсобных хозяйств, дачников, садоводов, огородников и создателей Родовых поместий. И если льгота по НДФЛ у всех, кто перечислен здесь, на основании [статьи 217 НК РФ](#) уже есть, то может быть применена и льгота по земельному налогу. *С нашей стороны соответствующая поправка в [главу 31 НК РФ](#) («Земельный налог») уже имеется (разработана как часть [Закона о Родовых поместьях](#)).*

НАЛОГОВЫЙ КОДЕКС РФ (часть вторая)

Глава 31. ЗЕМЕЛЬНЫЙ НАЛОГ

Статья 389. Объект налогообложения

ПРОЕКТ

2. Не признаются объектом налогообложения:

б) земли общего пользования поселений Родовых поместий и земельные участки, предоставленные гражданам для обустройства Родовых поместий в соответствии с Федеральным законом "О Родовых поместьях".

/ Ст. 17 проекта ФЗ «О Родовых поместьях» /

Почему необходимо освободить земельные участки Родовых поместий и земли поселений Родовых поместий от земельного налога. Дело в том, что существующий принцип налогообложения земли чисто **экономический**: чем больше дохода с земли можно получить, тем дороже будет установлена её кадастровая стоимость и тем более высоким будет и рассчитываемый на неё земельный налог. Этот принцип провоцирует на потребительское

отношение к земле, заставляет думать прежде всего о деньгах и денежной выгоде, торговать землёю, делать на ней прибыль любой ценой, выжимать из неё "все соки" и не задумываться о том, что с этой землёй будет дальше. Этот принцип необходимо поменять на **экологический**: те кто своей деятельностью на земле состояние земли ухудшают, должны платить земельный налог, и большой. Те, кто своей деятельностью состояние земли улучшают, не должны вообще платить земельного налога. Более того: государство ещё само должно им доплачивать за восстановление плодородия почвы. Об этом и говорит [пункт 8 статьи 13 ЗК РФ](#). А в Родовых поместьях как раз и занимаются сохранением и восстановлением плодородия почв, защитой земель от эрозии, культивированием ценных и редких пород деревьев, выращиванием фруктовых садов, орехоплодных и плодово-ягодных насаждений. Посредством создания поселений РП происходит повторное освоение заброшенных земель, давно уже выведенных из всякого сельскохозяйственного оборота. По сути благодаря таким поселениям в российской "глубинке" опять начинается жизнь: на пустующие, брошенные территории приходят молодые семьи, облагораживают землю, обустраиваются, создают целые посёлки, обеспечивают их инфраструктурой; в новых посёлках рождаются дети...

*Но что происходит сегодня: человек получил землю (пустырь! и даже не получил, а купил, за свои деньги), стал на ней хозяйствовать – нашёл воду, выкопал пруд, устроил огород, сделал дорогу, построился, восстановил плодородие земли, высадил на ней несколько сотен деревьев, вырастил сад – в общем, обустроился и полностью облагородил землю, превратил её из пустыря в райский уголок, где может жить семья, Род, дети, создал для них все удобства... Значит – говорит сегодняшней "рыночный" закон – ты ПОВЫСИЛ ЕЁ СТОИМОСТЬ! Значит, ты должен платить за это БОЛЕЕ ВЫСОКИЙ ЗЕМЕЛЬНЫЙ НАЛОГ! **НЕТ! Человек, который делает это на земле, заслуживает ПОЛНОГО ОСВОБОЖДЕНИЯ ОТ ЗЕМЕЛЬНОГО НАЛОГА** и даже больше – **ПРЯМОГО БЮДЖЕТНОГО СТИМУЛИРОВАНИЯ ЗА ЭКОЛОГИЧЕСКИ ОТВЕТСТВЕННОЕ И УСТОЙЧИВОЕ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЕ**. Следует понимать, что благодаря поселениям Родовых поместий в России сегодня по сути вновь начинается **ВОЗРОЖДЕНИЕ СЕЛА** и появление **НАСТОЯЩЕГО ЭКОЛОГИЧЕСКОГО СЕЛЬСКОГО ХОЗЯЙСТВА** – исконного русского сельского хозяйства хуторского и усадебного типа, основанного на восстановлении разнообразия растительного и животного мира, восстановлении природы, Любви к Природе и совершенствовании среды человеческого обитания. **Экономическое стимулирование такой деятельности на земле, стимулирование Родовых поместий как уникального социально-экологического образа жизни на земле – формы хозяйствования семьи на земле, формы владения землёю, использования земли, восстановления земли и её охраны – в этом и состоит прямая задача законодателя, власти и государства. В этом спасение села и наше будущее.***

Анализ вышеизложенных поправок в Земельный кодекс РФ является предварительным и будет уточняться по мере принятия субъектами РФ региональных законов в поддержку новых положений ЗК РФ, а также по мере разработки и утверждения Правительством и министерствами необходимых для применения ЗК РФ подзаконных нормативно-правовых актов. Обновлённая версия настоящей статьи и новые комментарии к ЗК РФ будут публиковаться на сайте Автопробега <http://zarodinu-zaputina.ru/>.

1 сентября – 1 октября 2014 года

Василий Иванович Петров

8-985-281-55-98

8-920-912-59-80

8-925-143-44-21

vassilijus@mail.ru