

## НАПРАВЛЕНИЯ СОВЕРШЕНСТВОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ

© 2015 Огневцев Сергей Борисович

доктор экономических наук, профессор, главный научный сотрудник  
Всероссийский институт аграрных проблем и информатики им. А.А. Никонова  
105064, Москва, Б. Харитоньевский пер., д. 21/6  
E-mail: tzeldner@gmail.com

Анализируются актуальные проблемы земельной политики, и предлагаются пути их решения. Обосновывается положение об избыточности принимаемых в последние годы законодательно-нормативных актов, в частности в сфере земельных отношений, и предлагается ввести мораторий на принятие фактически новых редакций законов без крайней необходимости. Описываются проблемы, возникшие в кадастровом учете земель и налогообложении. Предлагается вернуться к законодательству, позволявшему оформлять земельные участки, образованные в счет не востребуемых долей, в собственность субъектов Федерации. Обосновываются предложения по совершенствованию ипотеки земель сельскохозяйственного назначения, изменению земельной политики в отношении неиспользуемых сельскохозяйственных угодий и земель дачных и садоводческих объединений граждан и принятию закона о зонировании сельскохозяйственных угодий.

*Ключевые слова:* земельные отношения, земельная политика, законодательные акты, нормативные акты, не востребуемые земельные доли, собственность, земли сельскохозяйственного назначения.

В условиях серьезного экономического кризиса и сложной политической ситуации чрезвычайно важно не допускать ошибок в выборе антикризисных мер. Их можно разделить на две большие группы: 1) усиление государственного регулирования и 2) уменьшение регулирования, или либерализация. Ошибки возникают при определении сфер действия этих мер. ЦБ и Правительство РФ провели либерализацию валютного регулирования и, в частности, перешли к плавающему валютному курсу. Зато произошло заметное ужесточение регулирования во многих сферах экономической жизни и, в частности, в сфере земельной политики. По нашему мнению, все следовало сделать в точности до наоборот: валютный курс нужно было зафиксировать и обязать экспортеров продавать необходимую для поддержания курса валютную выручку, а вот налоговую и земельную политику - дерегулировать, либерализовать.

В этой статье мы остановимся на некоторых допущенных в сфере земельной политики ошибках, актуальных и острых проблемах и путях их решения.

**Первым важным направлением совершенствования земельных отношений должно стать регулирование законодательно-нормативной деятельности.** В современной

российской жизни ясно просматривается тенденция возврата ко многим советским ценностям и традициям. В целом, это неплохо. Однако вместе с положительными заимствованиями к нам постепенно возвращаются и пагубные советские обычаи, приведшие к гибели государства.

Руководству страны удалось выстроить жесткую иерархически организованную государственную машину. Чиновники стали много получать, молодежь теперь хочет идти не в бизнесмены, а в чиновники. Должностные лица держатся за свои места. Все это неплохо. Однако вместе с этим пришло засилье бюрократии и вполне, впрочем, естественная боязнь чиновника совершить ошибку и вызвать раздражение, окрик или немилость начальства. В таких условиях стало лучше не рисковать, не принимать решения, в общем, ничего не делать. Постепенно ключевые посты начинают занимать послушные, но безынициативные люди. Они внимательно следят за "сигналами сверху" и многократно усиливают их на местах в меру своего понимания. Это очень опасно.

Чиновники всех уровней стараются максимально улучшить отчетные показатели. При этом, как и в советский период, появились существенные приписки, искажающие важные экономические показатели. Приписки имеют свойство накап-

ливаться при прохождении информации вверх по иерархической цепочке управления, так что *федеральный уровень получает уже сильно искаженную информацию*.

Данная тенденция в полной мере наблюдается как в исполнительной, так и в законодательной ветвях власти. По всей вероятности, правительство и законодатели сочли, что их работа оценивается по числу принятых законов и постановлений. **Последние годы законодательно-нормативный вал стремительно нарастает**. В 2000 г. было принято 3489 нормативных актов федерального уровня, в 2005 г. - 4776, в 2013 г. - 9573, в 2014 г. - 11 271. Ярко выраженная экспонента<sup>1</sup>.

В земельной сфере тяга к законотворчеству проявляется особенно сильно. Достаточно сказать, что с 1 сентября 2014 г. введен практически новый Гражданский кодекс, а с 1 марта 2015 г. - новый Земельный кодекс. В Градостроительный кодекс в 2014 г. внесено 18 изменений. В Федеральный закон от 6 октября 2003 г. № 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации", регламентирующий полномочия органов власти по отношению к земельным участкам, в 2014 г. внесено 15 изменений и еще 5 изменений успели уже внести в 2015 г. Этот законодательный бум сам по себе создает пугающую неопределенность и путаницу, поскольку изменения часто носят непродуманный и несистемный характер. Например, ряд новых положений Закона "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации" вступают в противоречие с Градостроительным кодексом.

Перед каждым значительным изменением кодексов и других основополагающих федеральных законов в сфере земельных отношений необходимо учитывать, что они фактически прерывают деятельность исполнительных органов власти на значительное время. Требуется много времени для освоения нового законодательства, его осмысления, появления многочисленных подзаконных актов. Чиновники всех уровней, и без того боящиеся принимать самостоятельные решения, будут ждать инструкций, рекомендаций, разъяснений, наработки судебной практики.

В условиях кризиса неплохо было бы *ввести мораторий на принятие фактически новых редакций законов*, которые должны приниматься только при крайней необходимости, ком-

плексно, без последующих многочисленных изменений и дополнений.

**Второе направление - наведение порядка в кадастровом учете и налогообложении.** В условиях кризиса чиновники, как им, по крайней мере, кажется, получили сверху сигнал: "Тревога! Все силы на наполнение бюджета!" И вот тут-то, как всегда в России, начались "перегибы на местах", которые сопровождают у нас в стране любое государственное начинание на протяжении последних трех веков.

Пример - переход на новую кадастровую оценку земель. Кадастровая оценка в соответствии с Законом "Об оценочной деятельности" представляет собой рыночную оценку, рассчитанную методами массовой оценки по определенным стандартам. Конечно, при массовой оценке для конкретных участков возможны отклонения от реальной рыночной стоимости, определенной по методикам индивидуальной оценки. В связи с этим по ст. 66 Земельного кодекса РФ "в случаях определения рыночной стоимости земельного участка кадастровая стоимость этого земельного участка устанавливается равной его рыночной стоимости". Казалось бы, все в порядке. Если кадастровая стоимость оказалась завышенной, проведи независимую оценку, и в кадастр, по закону, должны внести рыночную стоимость. Однако дьявол, как всегда, в деталях.

Помня о необходимости пополнения бюджета любой ценой, с подачи региональных властей кадастровая стоимость завышается всеми правдами и неправдами. Основные методы завышения кадастровой стоимости: неправильная группировка объектов оценки (в одну группу включаются территории с очень большой рыночной ценой земельных участков и с меньшей ценой, за счет чего цена растет); неверный выбор участков-аналогов; неправомерный перенос розничной цены маленьких и дорогих участков 6-10 соток на участки площадью в несколько гектаров. Этими нехитрыми приемами кадастровая стоимость повышается зачастую в 10-20 раз.

Часто высокая кадастровая стоимость является следствием прямой ошибки организации, осуществлявшей оценку. Приведем конкретный пример. В Егорьевском районе Московской области участки сельскохозяйственные угодья имели кадастровую стоимость 1 руб. за 1 м<sup>2</sup>, или 10 тыс. руб. за 1 га. В 2014 г. владельцы многих участков с удивлением узнали, что по новой кадастровой оценке, проведенной компанией

“Аверс”, кадастровая стоимость этих участков увеличилась в 276 раз до 276 руб. за 1 м<sup>2</sup>. После длительных выяснений и разбирательств выяснилось, что “Аверс” то ли по халатности, то ли в корыстных целях отнес множество участков в Егорьевском районе к земельным участкам под сельскохозяйственными постройками. Удивительно, что заказчик - министерство экологии и природопользования Московской области утвердило результаты государственной кадастровой “Аверса”. Удивительно потому, что на тысячах гектаров, которые по умыслу или халатности “Аверса” стали земельными участками под постройками, сельскохозяйственные строения (коровники, склады и т.д.) размещаться не могут. Даже самые большие сельскохозяйственные постройки обычно занимают несколько гектаров.

Здесь интересна не сама ошибка, а ее последствия. Владельцы некоторых из этих участков целый год обивали пороги комиссии по кадастровым оценкам Московской области, Министерства экологии и природопользования, Министерства имущества, которое стало правопреемником Минэкологии по вопросам кадастровой оценки. Все чиновники согласились с тем, что при оценке была допущена ошибка - участки отнесли не к той группе. Однако в Распоряжение правительства, утверждающее результаты оценок, изменения были внесены лишь через год, и налог за предыдущий год все же, по всей вероятности, придется заплатить по в 276 раз завышенной цене.

Заметим, что в данном случае была допущена явная ошибка. В более сложных случаях нужно заказать оценку профессионального оценщика, пройти региональную комиссию, выиграть суды. Только после этого новую кадастровую стоимость можно будет внести в кадастр. Однако часто это не избавляет от уплаты налога за текущий год по многократно завышенной стоимости. В большинстве же случаев владельцы участков покорно платят налоги по завышенной кадастровой стоимости, поскольку не могут пройти сложные бюрократические и судебные процедуры.

По информации коллегии департамента имущественных и земельных отношений администрации Владимирской области (март 2015 г.), в 2013 г. суммарная кадастровая стоимость земельных участков до оспаривания составляла 25,6 млрд руб., после - 13,4 млрд руб. В итоге налогооблагаемая база снизилась на 12,2 млрд руб. (почти в 2 раза).

В период с 1 января 2014 г. по 13 февраля 2015 г. суммарная оспариваемая кадастровая стоимость составляла 16,3 млрд руб., суммарная рыночная стоимость в соответствии с отчетами об оценке рыночной стоимости - 4,96 млрд руб. Таким образом, предполагаемое снижение налогооблагаемой базы составляло 11,34 млрд руб. (69,5 %). Однако по результатам рассмотрения Комиссией (в досудебном порядке) снижение налогооблагаемой базы произошло на 6,69 млрд руб. (41 %)².

Заметим, что в протоколе коллегии тот факт, что у граждан удалось взять дополнительный налог в размере 4,65 млрд руб. (11,34 млрд руб. - 6,69 млрд руб.), рассматривается как достижение. Этот документ наглядно показывает, что, во-первых, кадастровая стоимость массово и многократно (в 3-4 раза) завышается в целях налогообложения, во-вторых, региональные власти стремятся к увеличению роста налогов любой ценой.

**Третье направление - решение проблемы невостребованных долей.** С 1 июля 2011 г. вступили в действие изменения в Федеральном законе “Об обороте земель сельскохозяйственного назначения”, в соответствии с которыми земельные доли оформляются в собственность сельских поселений и городских округов. Авторы обещали, что это принесет миллиарды рублей в бюджеты сельских поселений. Однако, как и ожидалось, этого не произошло.

Органы сельских поселений, которым передали работы по оформлению невостребованных земельных долей, в подавляющем большинстве не имеют достаточных кадровых и финансовых ресурсов для проведения этих работ. Их выполнили своими силами и за свой счет агрохолдинги и крупные сельскохозяйственные организации, работающие на территории этих сельских поселений. Однако, по статистике, частные агрохолдинги занимают только около 4 % общей площади сельскохозяйственных угодий.

По оценкам экспертов, только 20-25 % сельских администраций смогли с помощью агрохолдингов и крупных сельскохозяйственных организаций оформить невостребованные доли, которые в соответствии с законом были взяты в аренду этими же организациями за низкую арендную плату, равную земельному налогу. Около 60 % невостребованных долей, а это около 15 млн га, остались неоформленными и продолжают обра-

батываться (если они вообще обрабатываются) незаконно.

*Предлагается вернуться к старому варианту закона*, позволяющему оформлять земельные участки, образованные в счет не востребованных долей, в собственность субъектов Федерации.

**Четвертое направление - совершенствование механизмов залога земель.** Практически все ликвидные активы сельскохозяйственных предприятий и фермеров уже находятся в залоге. Остается земля, но ее берут в качестве залога неохотно. Это объясняется не только реально существующей относительно низкой ликвидностью данных залогов, но и недостаточной прозрачностью рынка сельскохозяйственных земель, быстрыми изменениями в земельном законодательстве (об этом мы скажем ниже), плохой информированностью инвесторов о высокой доходности ряда сельскохозяйственных производств.

Кроме того, принятие сельскохозяйственных земель в залог затруднено сложной и часто неясной судьбой закладываемых земельных участков. Очень часто земельный участок попадал в собственность юридического лица после весьма сомнительного внесения собственниками земельных долей в уставный капитал. В ряде случаев этого внесения реально не было, поэтому имеются риски оспаривания прав собственности залогодателя.

*Предлагается создать Агентство земельной ипотеки* (далее - Агентство), которое будет формировать пулы залогов, организовывать их оценку, страхование и эмитировать облигации на базе пулов залогов. То есть, по примеру США и других стран, предлагается построить двухуровневую систему земельной ипотеки.

Агентство будет гарантировать выкуп земельного участка по залоговой цене, если заемщик нарушает условия кредитования. В дальнейшем Агентство может продать выкупленный участок или передать его в Агентство кредитных гарантий для создания земельного гарантийного фонда.

*Разработать и утвердить методики оценки прав аренды земельных участков. Уполномочить Агентство приобретать заложенные права аренды, если они оценены по утвержденной методике и их цена согласована с Агентством при залоге.*

Значительная часть земель сельскохозяйственного назначения находится в государствен-

ной и муниципальной собственности. Однако залог этих земель законодательно запрещен.

*Предлагается внести в Закон об обороте земель сельскохозяйственного назначения и в Земельный кодекс изменения*, которые позволят использовать в качестве залога государственные и муниципальные земли, а также вносить принадлежащие государству и муниципалитетам земельные участки в принадлежащие государству ОАО. Это позволит создавать региональные гарантийные земельные фонды.

В соответствии с Земельным кодексом РФ (2001 г.) и Федеральным законом "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации" государственные земли должны быть разграничены между Федерацией, субъектами РФ, районными и сельскими муниципалитетами. Однако до сих пор основные площади государственных земель не разграничены, они остаются "ничейными": из 260,4 млн га государственных земель сельхозназначения неразграниченными остаются 241 млн га. В частности, неразграниченным остается фонд перераспределения.

*Предлагается законодательно передать земли фонда перераспределения в собственность субъектов Федерации.*

**Пятое направление - изменение земельной политики в отношении неиспользуемых сельскохозяйственных угодий и земель дачных и садоводческих объединений граждан.** В условиях кризиса восторжествовал принцип полного и неукоснительного использования всех сельскохозяйственных угодий. Неиспользование или любое другое использование сельскохозяйственных угодий считается антигосударственным и чуть ли не преступным. Сельскохозяйственные угодья - богом (или природой) данное нам богатство, и мы должны во что бы то ни стало их сохранить.

По нашему мнению, несмотря на внешнюю привлекательность, указанный принцип ошибочен, и вот почему. Сельскохозяйственные угодья - земельные угодья, систематически используемые для получения сельскохозяйственной продукции<sup>3</sup>. То есть, по определению, это не природное свойство земельных угодий, а сложившийся способ их использования для производства сельскохозяйственной продукции. Следуя этому определению, земли садоводческих и дачных объединений, производящих сельскохозяйственную продукцию, должны относиться к сельскохозяйственным угодьям.

С 1990 г. по настоящее время площадь сельскохозяйственных угодий уменьшилась менее чем на 1 %. В то же время площадь неиспользуемых сельскохозяйственных угодий, по разным источникам, колеблется от 25 до 35 млн га. При этом в плодородных регионах юга России и Центрального черноземного района неиспользуемых сельскохозяйственных угодий практически нет (5-6 %). Следовательно, не возделываются земли, на которых в современных условиях ведение сельскохозяйственного производства экономически не выгодно.

Можно ли экономическими мерами принудить владельцев неиспользуемых земельных участков начать на них сельскохозяйственное производство? В принципе, конечно, можно. Нужно только каким-либо образом компенсировать убытки от хозяйственной деятельности, для чего необходимо либо поднять цены на сельскохозяйственную продукцию, либо предоставлять государственные субсидии.

Нужно ли это делать? По нашему мнению, нет. Если есть нужда в производстве дополнительной сельскохозяйственной продукции, гораздо эффективнее стимулировать рост производства на уже освоенных плодородных землях.

Можно ли заставить владельцев необрабатываемых земельных участков начать сельскохозяйственное производство насильно карательными мерами? Глубоко убеждены, что это будет неэффективно. Владельцы земельных участков будут лишь имитировать сельскохозяйственное производство. Напомним, что во многих развитых странах государство платит владельцам земельных участков за отказ от производства на них сельскохозяйственной продукции.

Естественно, неиспользуемые сельскохозяйственные угодья не должны зарастать кустарником. Государство должно стимулировать поддержание неиспользуемых участков в надлежащем порядке. При изменении экономических условий - уменьшении банковских процентных ставок, росте цен на сельскохозяйственную продукцию - владельцы сами позаботятся о выгодном для них использовании земель.

В настоящее время *неиспользуемые сельскохозяйственные угодья целесообразно перевести в залежи и спокойно ждать удобной экономической ситуации для их использования.* Если владельцы или инвесторы захотят использовать эти земли как земли промышленности или

для целей строительства, без сомнения, нужно дать им эту возможность. *Если кто-то решил строить промышленный или инфраструктурный объект, осуществлять жилищное строительство на неиспользуемых землях невысокого плодородия, нужно приветствовать это.* Доходы и налоги от такого изменения категории земли будут примерно в 100-1000 раз больше, чем от сельскохозяйственного использования. Считаем, что *процедуру изменения категории нужно упростить, оставив, конечно, публичные слушания, и всемерно помогать инвестору в этом деле. Нужно только, чтобы он в подтверждение своих намерений начинал платить налоги по новым ставкам для желаемой категории земли сразу после утверждения результатов публичных слушаний.* Региональные власти при этом берут на себя обязательство поставить земельный участок на кадастр в новой категории через два месяца после получения первой уплаты налогов по новой ставке.

Примерно та же логика, что и в случае изменения категории земель, должна действовать в отношении земель садовых и дачных объединений. Статистика свидетельствует, что садово-дачные и огороднические хозяйства производят в 5-6 раз больше валовой продукции с единицы площади, чем более крупные сельскохозяйственные предприятия. Они дают в сотни раз больше налогов, чем обычные сельскохозяйственные угодья. Садоводы и дачники являются относительно небольшими, но самыми многочисленными и надежными инвесторами, дающими работу многим сельским жителям, генерируя спрос на строительные материалы, топливо, продовольственные товары и т.д.

В настоящее время действуют два альтернативных порядка изменения разрешенного использования земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения в зависимости от того, приняты ли Генплан и Правила землепользования и застройки поселения (ПЗЗ), на территории которого расположен указанный участок. Если ПЗЗ не приняты, изменение разрешенного использования осуществляется путем издания постановления главы района после прохождения публичных слушаний и сбора необходимых документов. Если Генплан и ПЗЗ приняты, для изменения разрешенного использования земельного участка нужно внести изменения в ПЗЗ. Это так же требует проведения публичных слушаний

и сбора документов. Зато после изменений в ПЗЗ собственник или владелец земельного участка может в соответствии с земельным кодексом выбрать разрешенное использование по собственному желанию. То есть момент изменения разрешенного использования после принятия ПЗЗ зависит от воли владельца участка. В соответствии с законом о введении в действие Градостроительного кодекса ПЗЗ поселений должны были быть приняты до 1 января 2012 г.

Следует отметить, что во многих регионах (особенно в Московской области) изменение разрешенного использования “под дачное строительство” и “для ведения садоводства” сопровождалось весьма значительными неформальными платежами и было важно, конечно, незаконным каналом обогащения чиновников уровня муниципального района. Начиная с 2011 г. сельские и городские поселения стали спешно, в соответствии с указанным законом разрабатывать и утверждать генпланы и ПЗЗ. При этом главы поселений в ПЗЗ зачастую изменяли разрешенное использование “под дачное строительство” и “для ведения садоводства” в неоправданно больших масштабах. Можно назвать множество поселений, у которых до 80 % всех сельскохозяйственных угодий стало дачными и садовыми землями. В Генпланах неоправданно разрастались площади сел и деревень, в которые включались сельскохозяйственные земли. Теперь по закону владельцы земельных участков в любой момент могли изменить разрешенное использование “под дачное строительство” и “для ведения садоводства” без дополнительных выплат.

Чиновники регионального и районного уровня были весьма обеспокоены таким ходом дел. Во-первых, поселения, действительно, много напортачили и без всяких оснований отвели под садовые и дачные объединения явно избыточные площади. Во-вторых, их действия прервали потоки неформальных платежей. В-третьих, если все определенные в ПЗЗ площади будут реально переведены под садовые и дачные объединения, рынок этих земель обвалится, владельцы уже переведенных за большие деньги дачных и садовых земель понесут огромные убытки.

Беда одна - все было сделано по закону, и отменить уже утвержденные ПЗЗ трудно. Выход нашелся на испытанном пути, который Всемирный банк остроумно назвал “непредсказуемостью интерпретации российского законодательства”. В

России часто удается запустить новую интерпретацию действующего законодательства, кардинально меняющую формальные правовые институты без изменения законов и нормативной базы. Это чисто российское и совершенно уникальное “ноу-хау”.

Решением указанной проблемы стала недавно распространившаяся интерпретация земельного законодательства относительно возможностей изменения разрешенного использования сельскохозяйственных угодий. Она выглядит следующим образом. В соответствии с Градостроительным кодексом для земель сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения градостроительное зонирование не осуществляется и виды разрешенного использования земельных участков не устанавливаются, вследствие этого они не могут быть изменены. Такая ошибочная, по моему мнению, интерпретация привела к тому, что в некоторых регионах (например, во Владимирской области) полностью заблокированы изменения разрешенного использования сельскохозяйственных земель “под дачное строительство” или “для ведения садоводства”. Более того, суды в этих регионах (например, в Киржачском районном суде Владимирской области) стали массово принимать решения об отмене проведенных ранее подобных изменений разрешенного использования.

Закон “Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации” с 1 января 2015 г. передал полномочия по утверждению Генпланов и ПЗЗ сельских поселений на уровень муниципального района. В Московской области и в некоторых других регионах генпланы и ПЗЗ поселений были фактически дезавуированы, т.е. их сочли не утвержденными в установленном порядке.

Наконец, указанная интерпретация позволила перенести решение вопросов о дачных и садовых землях на уровень региона. Во многих регионах сочли, что сельскохозяйственные угодья могут быть переведены в дачные и садовые земли только после присоединения к населенному пункту, т.е. после изменения категории с земли сельскохозяйственного назначения на земли населенных пунктов. А изменения категории уже компетенция региональных властей.

В других регионах при изменении разрешенного использования “под дачное строительство” или “для ведения садоводства” решение факти-

чески передано на уровень региона. Такими простыми ухищрениями удалось вернуть принятие решений и финансовые потоки на уровень “регион-район”.

На самом деле, в соответствии со ст. 35 Градостроительного кодекса “в результате градостроительного зонирования могут определяться... зоны сельскохозяйственного использования... и иные виды территориальных зон”. “В состав зон сельскохозяйственного использования могут включаться: 1) зоны сельскохозяйственных угодий - пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями (садами, виноградниками и другими); 2) зоны, занятые объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенные для ведения сельского хозяйства, дачного хозяйства, садоводства, личного подсобного хозяйства, развития объектов сельскохозяйственного назначения”.

При градостроительном зонировании определяются зоны сельскохозяйственных угодий и зоны, предназначенные для ведения дачного хозяйства, садоводства, развития объектов сельскохозяйственного назначения. Для земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, отнесенных при зонировании к сельскохозяйственным угодьям, градостроительные регламенты действительно не устанавливаются. Градостроительные регламенты устанавливаются только для зон, предназначенных для ведения дачного хозяйства, садоводства, развития объектов сельскохозяйственного назначения. Так всегда и делалось, и указанная интерпретация ошибочна и надумана.

Однако она далеко не безвредна. По информации Союза садоводов России, членами садово-дачных некоммерческих объединений являются в настоящее время около 60 млн граждан Рос-

сийской Федерации. Указанная интерпретация ставит их статус под удар. Это чревато непредсказуемыми социальными последствиями.

Необходимо внести ясность в данный вопрос. *Целесообразно принять закон о зонировании сельскохозяйственных угодий, предусматривающий зоны: пашня, сенокосы, пастбища, многолетние насаждения, фермерские хозяйства, личное подсобные хозяйства, земли для ведения садоводства, овощеводства, дачного хозяйства.*

До введения такого закона нужно изменять разрешенное использование по правилам, определенным Градостроительным кодексом, т.е. через изменения в ПЗЗ. При этом если владелец земельного участка должен начать платить налог по новому кадастру с момента утверждения результатов публичных слушаний. Региональные и районные власти дают гарантию, что указанный участок будет поставлен на кадастр с новым разрешенным использованием в течение двух месяцев после получения первого налогового платежа по новой ставке.

Если земельный участок по каким-то причинам уже определен в утвержденном ПЗЗ как участок “под дачное строительство” или “для ведения садоводства”, его владелец обязан сразу же начать платить по новой, определенной Кадастровой палатой кадастровой стоимости или отказаться от этого разрешенного использования и по-прежнему использовать земельный участок для сельскохозяйственного производства.

<sup>1</sup> Миркин Я. Испытание августом // Российская газета. Федер. вып. № 6737 (166).

<sup>2</sup> URL: <http://dio.avо.ru/about/college/1206-03>.

<sup>3</sup> Государственный (национальный) доклад “О состоянии и использовании земель в Российской Федерации в 2013 г.

*Поступила в редакцию 03.09.2015 г.*