

Ю.А. ВИДЗЯЙЛО,
студентка
юридического факультета
Финансового университета
при Правительстве
Российской Федерации

YU.A. VIDZYAYLO,
student
of law faculty
of the Finance university
under the Government
of the Russian Federation

СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ
ПРАВОВОГО
РЕГУЛИРОВАНИЯ
ЗЕМЕЛЬНЫХ
ОТНОШЕНИЙ В СФЕРЕ
ЖИЛИЩНОГО
СТРОИТЕЛЬСТВА

LAND REGULATION
IMPRUVEMENTS
CONNECTED
WITH THE HOUSING
CONSTRUCTION

В статье рассматриваются вопросы реализации такого приоритетного направления государственной политики, как формирование рынка доступного жилья, путем совершенствования правового регулирования земельных отношений в сфере жилищного строительства.

Кey implementation issues of such a priority orientation of the government policy as a low-price housing market growing, connected with the legal regulation improvements are covered by the article.

Key words: economic crisis, housing construction, developer, economy class habitation, land, obtainable habitation, ownership, lease, auction, land-tax.

Ключевые слова: экономический кризис, жилищное строительство, застройщик, жилье эконом-класса, земельный участок, доступное жилье, право собственности, аренда, аукцион, земельный налог.

27 декабря 2011 г. Президент РФ Д.А. Медведев встретился с членами Правительства РФ, чтобы подвести итоги социально-экономического развития страны в 2011 г. В ходе этой встречи Председатель Правительства В.В. Путин заявил, что последствия экономического кризиса в российской экономике преодолены, однако в ближайшее время особого внимания требует решение социальных вопросов¹.

В этой связи следует отметить остроту жилищной проблемы и безусловную важность ее разрешения для социально-экономического развития Российской Федерации. Эта проблема состоит, прежде всего, в чрезмерном удорожании жилья, в снижении его доступности для населения. Необходимость решения этой и многих других проблем в сфере жилищного строительства была отражена в Федеральной целевой программе «Жилище» на 2011–2015 годы, а также в статье В.В. Путина «Строительство справедливости. Социальная политика для России»².

Поэтому такая задача, как формирование рынка доступного жилья, объявлена приоритетной. Сегодня ставка делается на развитие строительства жилья экономкласса, в первую очередь малоэтажного, которое отвечает современным стандартам

энергоэффективности и экологичности и доступно гражданам со средним уровнем доходов. Предполагается достигнуть результата, при котором средняя стоимость стандартной квартиры общей площадью 54 кв. м будет равна среднему годовому совокупному денежному доходу семьи из трех человек за четыре года.

Очевидно, что доступность жилья зависит от снижения затрат на его строительство. Для того чтобы добиться уменьшения расходов застройщика, необходимо провести целый комплекс мер, например, устранить монополизм на рынке строительных материалов, обеспечить объекты строительства инженерной инфраструктурой, ликвидировать коррупционную нагрузку на строительный бизнес.

Среди этих мер немаловажное значение имеет совершенствование нормативно-правового регулирования в области земельных отношений. Рассмотрим данный вопрос подробнее.

В соответствии с требованием статьи 3 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» застройщик вправе привлекать денежные средства участников долевого строительства к созданию многоквартирного дома только после государственной регистрации застройщиком права собственности на земельный участок, предоставленный для строительства многоквартирного дома или договора аренды,

¹ См.: Сайт Председателя Правительства РФ В.В. Путина, <http://premier.gov.ru/events/news/17513/>

² См.: Комсомольская правда. 2012.13 февраля // <http://kp.ru/daily/3759/2807793/>

договора субаренды такого земельного участка. Таким образом, любое строительство начинается с выделения земельного участка. Затраты на отвод земельного участка, как правило, включаются в первую главу сводного сметного расчета стоимости строительства, которая называется «Подготовка территории строительства».

В настоящее время, согласно статье 30.1 Земельного кодекса Российской Федерации, земельные участки для жилищного строительства предоставляются в собственность либо аренду без предварительного согласования места размещения объекта. При этом продажа таких земельных участков или продажа права на заключение договоров их аренды для жилищного строительства осуществляется на открытых аукционах. Сегодня процедура проведения аукциона урегулирована детально, в законодательство внесены изменения, сводящие на нет коррупционную составляющую.

Однако сущность аукциона предполагает, что победитель будет определяться по критерию «максимальная цена»³, а значит, состязательность участников аукциона неизбежно отразится на стоимости

квадратного метра жилья застройщика-победителя. С учетом необходимости обеспечения граждан доступным жильем такой порядок предоставления земельных участков для жилищного строительства представляется нерациональным.

Стоит сказать, что предоставление земельного участка для жилищного строительства на праве собственности и на праве аренды является затратным для застройщика. Если проводится аукцион по продаже земельного участка, его победитель обязан уплатить за приобретаемый им земельный участок определенную по результатам аукциона цену, а в дальнейшем, как собственник участка, платить земельный налог. Если же предметом аукциона выступает право на заключение договора аренды, то, помимо уплаты предложенной им за это право цены, победитель должен вносить арендную плату в определенном договором размере.

В своей статье В.В. Путин пишет: «Земля должна предоставляться тем, кто строит социальное, экономичное жилье и социальные объекты, – бесплатно (в обмен на ограничение продажной цены жилья)». Не вполне понятно, на каком именно праве предлагается предоставлять земельные участки застройщикам, но предполагаем, что имеется в виду право собственности. Но даже если бесплатно предоставлять земельные участки в собственность застройщика (таким образом, из расходов застройщика исключаются затраты на выкуп земельного участка,

³ Победителем аукциона признается участник, предложивший наибольшую цену земельного участка – при проведении аукциона по продаже земельного участка в собственность, либо наибольшую цену за право на заключение договора аренды – при проведении аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка.

неизбежно возникающие при проведении аукциона), то обязанность уплаты земельного налога все равно остается.

При этом следует заметить, что в предоставлении земли для строительства в собственность застройщика нет необходимости, поскольку после окончания строительства и ввода многоквартирного дома в эксплуатацию этот земельный участок перейдет на праве общей долевой собственности собственникам помещений в этом доме.

Полагаем, что в целях реализации такого приоритетного направления государственной политики, как формирование рынка доступного жилья, наиболее рационально предоставить застройщикам земельные участки на праве безвозмездного срочного пользования.

При этом важно разработать конкурсный порядок отбора застройщиков, которым земельные участки будут предоставляться на данном праве. Во-первых, необходимо законодательно определить критерии малоэтажного жилья экономкласса, согласно которым можно определять, проекты строительства каких застройщиков являются приоритетными для формирования рынка доступного жилья в России. Во-вторых, нужно учитывать финансовые и технические возможности строительных компаний, включить в условия кон-

курса требование об осуществлении деятельности по застройке в качестве основной у участника. В-третьих, следует обеспечить строгий контроль над соблюдением разрешенного использования земельного участка (для строительства малоэтажного жилья экономкласса) и законодательно предусмотреть наряду с административной ответственностью, установленной в статье 8.8 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях Российской Федерации, такую меру ответственности, как законная неустойка в виде штрафа. Размер штрафа предлагаем рассчитывать исходя из кадастровой стоимости земли.

Следует согласиться с предложением В.В. Путина об установлении в качестве «платы» за безвозмездное предоставление участка в пользование застройщика предельного размера продажной стоимости жилья. Однако ограничение продажной цены жилья должно определяться не произвольно, а исходя из реальных затрат застройщика, а также фиксированной, экономически обоснованной и целесообразной наценки.

Библиографический список:

1. Сайт Председателя Правительства РФ В.В. Путина, <http://premier.gov.ru/events/news/17513/>
2. Комсомольская правда. 2012.13 февраля // <http://kp.ru/daily/3759/2807793/>