

ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 25 января 1994 года N 77

О ходе работ по регистрации
землепользователей и обеспечению
взимания платы за землю

Постановлением правительства Москвы от 31.03.92 N 174а "О ходе реализации мероприятий по земельной реформе в г. Москве" утверждена программа работ, предусматривающая разработку нормативной и материальной базы земельной реформы, в том числе по ведению земельного кадастра, мониторингу, контролю за использованием земель и первичному учету и регистрации землепользователей.

В течение 1992-1993 гг. разработаны и приняты правительством Москвы 15 нормативных документов, составивших базу экономико правового регулирования земельных отношений в г. Москве, в том числе о порядке учета земель и регистрации прав на земельные участки и об основных принципах и порядке перерегистрации землепользователей на территории г. Москвы.

Со II полугодия 1992 года Московский земельный комитет приступил к регистрации землепользователей. К настоящему времени зарегистрировано с оформлением деклараций о фактах использования земли 17,5 тыс. землепользователей.

После принятия Закона РСФСР "О плате за землю" и соответствующих городских нормативных актов объем поступлений земельных платежей в городской бюджет в 1992 году составил 2,6 млрд. руб., а по результатам проведения Москомземом работы по инвентаризации земель и передаче данных по первичной регистрации в Государственную налоговую инспекцию по г. Москве объем поступлений за 9 месяцев 1993 года составил 15,6 млрд. руб., на 1 декабря 1993 года - около 25 млрд. руб.

Анализ поступления земельных платежей и данные баланса земель города показывают, что 100% налогообложению подлежит только 1/6 часть городской территории (предприятия и организации, расположенные в промзонах). Остальная часть территории в соответствии с действующим законодательством (селища, гаражи, объекты культуры, социального назначения, здравоохранения, парки, водные пространства, улицы, площади, магистрали) подлежит льготному налогообложению либо полностью освобождена от платы за землю. Кроме того, имеются случаи освобождения ряда муниципальных предприятий от уплаты земельного налога.

Регистрация землепользователей и сбор земельных платежей являются важнейшей общегородской задачей. Однако эта работа ведется недостаточно интенсивно. На ее темпах сказываются, в первую очередь, недостаток опыта взаимодействия городских структур по регистрации землепользователей, пока еще ограниченные возможности применения автоматизированной системы регистрации фактов использования земли, находящейся в опытной эксплуатации, отсутствие заинтересованности землепользователей в регистрации прав на землю.

В целях систематизации работы и устранения выявленных на практике недостатков Московский земельный комитет предпринял ряд мер:

- за счет средств федерального бюджета осуществляется инвентаризация основных категорий землепользователей (железные дороги, метрополитен, Мосводоканал, земли сельскохозяйственного назначения, территории индивидуальных и дачных участков, земли общегородского пользования);

- осуществляется инвентаризация предприятий и организаций, находящихся в 69 промышленно - коммунальных зонах Москвы, являющихся основными плательщиками земельного налога;
- разработан механизм экономического воздействия на предприятия, организации, подлежащие выводу, перепрофилированию, перебазированию, ликвидации;
- осуществляется координация деятельности Государственной налоговой инспекции по г. Москве и Москомзема по информационному обмену данными с целью выявления и наиболее полного учета плательщиков земельного налога;
- выпущено распоряжение мэра Москвы от 21 мая 1993 г. N 335-РМ, предусматривающее применение штрафных санкций за уклонение от перерегистрации;
- подготовлен и направлен органам управления города ряд указаний мэра об уточнении процедуры регистрации землепользователей с целью ее ускорения;
- на базе созданной электронной карты города начата опытная эксплуатация элементов системы автоматизированного ввода, хранения и обработки данных первичной регистрации.

В соответствии с Указом Президента Российской Федерации от 27.10.93 N 1767 в части регулирования земельных отношений в России, а также учитывая особую важность установления в городе цивилизованного порядка пользования землей, создания правовой базы земельного налогообложения и в целях повышения эффективности использования земель, правительство Москвы постановляет:

1. Считать работы по проведению регистрации и инвентаризации землепользователей приоритетной городской задачей.

Поручить Московскому земельному комитету совместно с заинтересованными организациями по результатам инвентаризации осуществить в основном оформление прав на землю выявленным предприятиям и организациям до 31 декабря 1994 года.

Обязать префектуры административных округов и органы управления правительства Москвы оказывать содействие Московскому земельному комитету в реализации поставленной задачи.

2. В порядке эксперимента предоставить префектам административных округов право принятия решений по регистрации (перерегистрации) землепользователей по представлению территориальных органов Московского земельного комитета с регистрацией принятых распоряжений в Московском земельном комитете.

3. Утвердить:

3.1. Регламент подготовки и оформления распоряжений префектов административных округов по установлению прав на землю в процессе регистрации землепользователей (приложение 1).

3.2. Программу проектно - изыскательских и научно исследовательских работ по обеспечению проведения земельной реформы (приложение 2).

3.3. График инвентаризации городских земель на 1993 - 1995 гг. (приложение 3).

4. Обязать Московский земельный комитет:

4.1. В целях систематизации нормативной базы по экономико правовому регулированию землепользования разработать и представить в III квартале 1994 года на рассмотрение правительства Москвы Земельный кодекс города Москвы.

4.2. В месячный срок обеспечить подготовку и выпуск распоряжения мэра Москвы по повышению эффективности использования земель в г. Москве (в том числе стимулирование рационального использования подземного пространства), имея в виду повышение базовых ставок платежей за землю на основании итогов конкурсов на право долгосрочной аренды земельных участков, ужесточение штрафных санкций за нарушения земельного законодательства и городских нормативных актов.

4.3. Совместно с Департаментом перспективного развития Москвы и Департаментом экономической политики пересмотреть состав категорий земель и землепользователей, подлежащих льготному налогообложению, и представить в январе 1994 года соответствующий перечень на рассмотрение правительства Москвы.

4.4. Обеспечивать учет и контроль за поступлением арендной платы за землю с учетом аккумулирования земельных платежей в специализированном земельном банке, имея в виду доведение к 1997 году доли поступлений от земельных платежей до 10% от объема доходной части бюджета.

4.5. Совместно с Департаментом финансов и префектурами административных округов подготовить в I квартале 1994 года предложения по перераспределению средств, поступающих от земельных платежей, между городом и префектурами.

4.6. По согласованию с Государственной налоговой инспекцией по г. Москве в двухмесячный срок уточнить (с учетом банка данных инспекции) перечень предприятий и организаций, выявленных Москомземом в процессе сплошной инвентаризации землепользователей с последующим регулярным мониторингом землепользования.

4.7. Совместно с Государственной налоговой инспекцией по г. Москве в двухмесячный срок внести предложения по регламенту взаимодействия с целью совершенствования работы по регистрации землепользователей и обеспечения контроля за поступлением земельных платежей.

4.8. При оформлении распоряжений префектов административных округов по регистрации (перерегистрации) землепользователей проводить согласования планов землепользования в масштабе 1:2000 с органами Москомархитектуры в соответствии с распоряжением мэра Москвы от 17.03.93 N 162-РМ "Об основных принципах и порядке перерегистрации землепользователей на территории города Москвы".

5. Поручить Государственно - правовому управлению мэрии на период разработки Земельного кодекса города Москвы (п. 4.1.) принимать к рассмотрению проекты нормативных документов по регулированию земельных отношений только по представлению Московского земельного комитета.

6. На переходный период считать основанием для взимания платежей за землю Декларацию о факте использования земельного участка, оформленную землепользователем в Московском земельном комитете.

7. Установить, что рассмотрение и согласование материалов по регистрации (перерегистрации) землепользователей производится органами Москомархитектуры без оплаты с компенсацией из внебюджетного инвестиционного фонда правительства Москвы в соответствии с распоряжением мэра Москвы от 16.12.93 N 727-РМ "О расширении источников финансирования разработки градостроительной документации".

8. Разрешить Московскому земельному комитету создавать и привлекать специализированные организации для ускорения выполнения работ по регистрации (перерегистрации) землепользователей с выдачей лицензии сроком на один год в установленном правительством Москвы порядке.

9. Москомимуществу, Регистрационной палате г. Москвы, Бюро технической инвентаризации в I квартале 1994 года передать в Московский земельный комитет данные по объектам и субъектам земельного права на безвозмездной основе в целях обеспечения системного выявления, учета и регистрации землепользователей (плательщиков земельного налога и арендной платы за землю), а также формирования базы данных земельного кадастра как основы создания геоинформационной системы управления городским хозяйством и для обмена накопленной информацией.

10. Москомимуществу при оформлении прав на имущество и акционирование предприятий обеспечивать предварительные согласования решений с Москомархитектурой и Москомземом.

11. Департаменту по делам печати и информации обеспечить постоянное освещение в средствах массовой информации порядка и состояния регистрации землепользователей.

12. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на первого заместителя премьера правительства Москвы Ресина В.И.

Премьер правительства Москвы
Ю.М. Лужков

Приложение N 1
к постановлению правительства
Москвы
от 25 января 1994 г. N 77

РЕГЛАМЕНТ
подготовки и оформления распоряжений
префектов административных округов по
установлению прав на землю в процессе
регистрации землепользователей
(с изменениями на 21 декабря 1999 года)

Настоящий Регламент вводится в целях упорядочения процедуры и сокращения сроков регистрации землепользователей.

Земельная регистрация на основании факта использования городской земли производится в четыре этапа:

I этап - сбор сведений о земельном участке и формирование землеустроительного дела;

II этап - установление прав на землю распоряжением префекта административного округа;

III этап - удостоверение прав на землю с оформлением и выдачей Москомземом договора аренды земли или государственного акта;

IV этап - запись в Городской регистрационной (поземельной) книге.

После завершения IV этапа за гражданами и юридическими лицами признаются и закрепляются государством права на земельные участки, а также законность сделок с землей, определенных приобретенным правом. Все сделки с землей и права на земельные участки вступают в законную силу после внесения соответствующей записи в Государственную регистрационную (поземельную) книгу, которая ведется и хранится в Московском земельном комитете.

Настоящим Регламентом устанавливается процедура выполнения работ по I и II этапам.

Порядок работ по III и IV этапам установлен распоряжениями вице - мэра Москвы от 02.03.92 г. N 110-РВМ "Об аренде земли как основной форме земельно - правовых отношений в Москве" и от 28.05.92 N 264-РВМ "О порядке учета земель и регистрации прав на земельные участки".

I этап.

1.1. Определение оснований для первичного учета землепользователей:

- плановая регистрация (по фактическому пользованию), в т.ч. на основе проводимой инвентаризации;
- заявление (декларация) землепользователя с просьбой оформить документы, удостоверяющие право на землю (по фактическому пользованию);
- получение или переход права собственности, ведения, управления, аренды на здание, сооружение;
- переход права на земельный участок (дарение, передача, переход по наследству);
- первичное предоставление земельного участка.

1.2. Оформление Москомземом по основаниям, изложенным в п. 1, и по заявлению землепользователя счета на оплату проведения работ по регистрации землепользования с указанием видов работ по действующим расценкам.

1.3. Формирование территориальным органом Москомзема землеустроительного дела, включающего в себя:

- заполнение землепользователем декларации о факте использования земли по установленной форме;
- представление копии декларации в Государственную налоговую инспекцию по г. Москве;
- сбор сведений об участке и заказчике, в т.ч. предыдущих правоустанавливающих документов;
- историческую справку, представляемую заказчиком;
- документы, подтверждающие права на имущество (здания, сооружения);
- обследование территории в натуре;
- изготовление плана землепользования в масштабе 1:2000;
- согласование плана и границ землепользования, а также вопросов, связанных с перспективным использованием данной территории (выводом, ликвидацией, перебазированием, перепрофилированием предприятия) с учетом красных линий застройки и других

градорегулирующих ограничений - с территориальной мастерской НИИПИ Генплана (главным архитектором округа) начальником территориального управления Москомзема и землепользователем. Срок согласования - 7 дней;

- согласование границ со смежными землепользователями с участием землепользователя;

- пояснительная записка об особых условиях (ограничениях) землепользования и сроках пользования участком.

Примечание см. в конце Регламента.

II этап

2.1. Подготовка специалистами структурных подразделений Москомзема проекта распоряжения префекта административного округа об установлении права пользования землей с приложением особых условий землепользования, включаемых в договор аренды. Срок подготовки проекта распоряжения префекта - 7 дней.

Проект распоряжения оформляется на специальном бланке с надписью: "По вопросам экономико - правового регулирования землепользования".

2.2. Согласование специалистами Москомзема проекта распоряжения префекта с первым заместителем префекта, с начальником юридического управления Москомзема, с начальником территориального управления Москомзема и выпуск распоряжения через протокольный отдел Москомзема в соответствии с п. 12.3. постановления правительства Москвы от 31.03.92 N 174а.

Префект административного округа устанавливает день приема специалистов Москомзема (не реже одного дня в неделю) по рассмотрению и подписанию проектов распоряжений и по другим вопросам регулирования землепользования.

2.3. Введение информации по распоряжению префекта с планом земельного участка в базу данных центральной ЭВМ информационно аналитического центра Москомзема и нанесение соответствующей информации на оперативную карту города в М 1:2000.

2.4. Рассылка в течение недели протокольным отделом Москомзема распоряжения префекта Государственной налоговой инспекции по г.Москве, Москомархитектуре (с планом), префектуре административного округа (с планом), Государственно - правовому управлению мэрии, Управлению делами мэрии, НИИПИ Генплана Москвы (с планом), заказчику - землепользователю (с планом).

2.5. Комплектование землеустроительного дела и материалов по распоряжению префекта и сдача их в архив Москомзема.

III этап

Подготовка специалистами структурных подразделений Москомзема договора аренды земли или государственного акта с организацией выполнения специальных геодезических работ по выносу границ земельного участка на местности, определению координат поворотных точек, вычислению аналитическим методом площади земельного участка с точностью до 1 кв. м и определением платы за землю .

IV этап

Введение данных о правах на земельный участок в автоматизированную систему городского земельного кадастра (в т.ч. границы земельного участка в городской системе координат) и регистрация установленных прав в Городской регистрационной (поземельной) книге.

Примечание: Рабочие группы префектур по земельным отношениям при согласовании дел по регистрации принимают решение:

1. О рекомендуемых сроках аренды земли (с обоснованием).
2. О необходимости разработки генерального плана объекта с планом использования земель .
3. О неэффективности использования земельного участка с применением повышающих коэффициентов по плате за землю , предусмотренных распоряжением мэра Москвы от 30.12.93 N 768-РМ;
4. Об изъятии части земельного участка в случае его нерационального использования.
5. О необходимости благоустройства собственной и/или прилегающей территории.
6. О необходимости или запрещении установления ограждения по периметру земельного участка или его части.
7. О целевом использовании земельного участка (с подробным описанием).
8. О возможных ограничениях (сервитутах) при пользовании землей (в т.ч. свободного функционирования пешеходных и транспортных дорог, свободного доступа к общегородским, общерайонным объектам, пересадки и вырубки зеленых насаждений по согласованию с МЛТПО "Мослесопарк", по строительству и вводу в действие общегородских коммуникаций с передачей их после ввода в действие городским службам для дальнейшей эксплуатации, без права капитального строительства и т.п.).
9. Об обязательствах арендатора о необходимости представления в Москомзем в месячный срок после утверждения проекта чертежей генерального плана, плана использования земель и раздела ПОС для внесения необходимых изменений в договор аренды земли .
10. Об обязательствах арендатора по представлению в десятидневный срок после получения документов, подтверждающих его право на здания, сооружения, соответствующих материалов в Москомзем для внесения необходимых изменений в договор аренды земли .
11. Об обязательствах арендатора по особому порядку использования земли , находящейся в зоне археологически ценного культурного слоя, в зонах охраны памятников истории и культуры (зонах регулирования застройки) или в ином режиме по согласованию с Управлением Госконтроля охраны и использования памятников истории и культуры г. Москвы;
12. Об отказе в регистрации с обязательной письменной аргументацией за подписью префекта или его первого заместителя.

Указанные параметры оформляются протоколом заседания окружной рабочей группы по земельным отношениям, подписываются председателем рабочей группы - первым заместителем префекта и подлежат обязательному включению в особые условия пользования участком (в распоряжение префекта и в договор аренды земли).

Приложение N 2
к постановлению правительства
Москвы
от 25 января 1994 г. N 77

ПРОГРАММА

проектно - изыскательских и
научно - исследовательских работ по обеспечению
проведения земельной реформы

Наименование мероприятия
и видов работ

Источник
финансирования

Ответственный
заказчик

Организации и
учреждения,
привлекаемые
для выполнения
работ

Срок
исполнения

Примечание

1

2

3

4

5

6

1.Разработка плана
зонирования террито рии

города Москвы с
анализом и оценкой
эффективности
использования городских
земель

бюджет
города

Правительство
Москвы

НИиПИ Генплана

1994-
1995 гг.

По договорам
с Москомземом

2.Инвентаризация
городских земель :

бюджет РФ
горбюджет

Роскомзем,
Правительство
Москвы

- " -

- геодезические,
картографические и
аэрофотосъемочные работы
по обеспечению
инвентаризации городских
земель ,

- " -

Мосгоргеотрест,
Роскартография,
подразделения
Роскомзема

1993-
1996 гг.

- подготовка данных по
границам земель городской
инфраструктуры,
административно - террит.
образований,
природоохранных земель с
особым режимом использ.,
а также разработка
принципов установления
границ домовладений,

бюджет РФ
горбюджет

Роскомзем,
Правительство
Москвы

НИиПИ Генплана,
Мосгоргеотрест,
ГорБТИ

1993-
1995 гг.

По договорам
с Роскомземом

- разработка красных
линий в координатах
городской сети,

- " -

- " -

- " -

- " -

- " -

- инвентаризация
городских земель с
проведением комплекса
работ по выявлению всех
землепользователей,
экспертизе их прав на
землю , определению границ
земельных участков и
подготовке сводных
отчетов (документов) по
балансу городских земель

- " -

- " -

Проектные ин-ты
Москомархитектуры
др. организации,
имеющие опыт
инвентаризации
земель , городской
проектный ин-т
землеустройства

1993-
1996 гг.

- " -

3.Регистрация, оформление
и переоформление прав на
пользование земель на
базе инвентаризации
городских земель с
выдачей госактов и
договоров аренды

средства
землепользов.,
землевладель-
цев, арендато-
ров и
горбюджет

Правительство
Москвы

Территориальные
органы Москомзема
и др. организации
по договорам,
городской проект-
ный институт
землеустройства

1993-
1997 гг.

По договорам
Москомзема

4.Создание и ведение
городского земельного
кадастра с автоматизиро-
ванным банком данных

бюджет РФ
горбюджет

Роскомзем,
Правительство
Москвы

Москомзем,
НИиПИ Генплана,
ГорБТИ,
Мосгоргеотрест,
Москомимущество

с 1994 г.
постоянно

- " -

5. Уточнение и юридическое
оформление городской
черты г. Москвы,
Зеленограда и адми-
нистративно - подчиненных
территорий:

- проект уточнения
городской черты,

бюджет РФ

Роскомзем

НИиПИ Генплана,
Гипрокоммунстрой,
Областная
специализирован-
ная фирма МНПП
"Агротэк"

1993-
1994 гг.

В соответств.
с заключенны-
ми договорами
с Москомземом

- вынос границ в натуру,
их закрепление и привязка
к пунктам опорной
геодезической сети

бюджет
города

Правительство
Москвы

МАГП экспед.
N 123

1994-
1995 гг.

По договорам
с Москомземом

6.Предложения по кор-
ректировке границ
административных и муниц.
округов

бюджет
города

Правительство
Москвы

НИиПИ Генплана

1993-
1994 гг.

В соответств.
с заключенным
договором с
Управлением
перспективн.
развития

7.Юридическое оформление
откорректированных
границ административных и
муниципальных округов и
границ территорий
"особого статуса"
(общегородского и
федерального назначения)
для ликвидации правовой
неопределенности
землепользователей и
населения

бюджет РФ
бюджет
города

Правительство
Москвы,
Роскомзем

Подразделения
Роскомзема
НИиПИ Генплана

1994-
1995 гг.

По договорам
с Москомземом

8.Работы по мониторингу
земель

бюджет
города

Выполняется в соответствии с программой мониторинга, утвержденной распоряжением мэра
Москвы от 19.07.93 N 438-РМ

Приложение N 3
к постановления правительства
Москвы
от 25 января 1994 г. N 77

ГРАФИК
инвентаризации городских земель
на 1993-1994 гг.

1993

1994

1995

Инвентаризация земель территорий:

1. Промышленных зон

начало

окончание I кв.

2. Железных дорог

8 направлений

10 направлений

окончание II кв.

3. Улично - дорожной сети

начало

окончание IV кв.

4. Трасс линий метрополитена

начало I линия

6 линий

окончание IV кв.

5. Водного фонда

р. Москва, канал,
Химкинское водохр.

притоки

окончание III кв.

6. Индивидуальной и малоэтажной застройки

Толстопальцево -
600 га
Западный округ -
500 га

продолжение

окончание IV кв.

7. Озелененных территорий

начало

продолжение

окончание IV кв.

8. Закрытых территорий (силовые министерства)

начало

окончание IV кв.

9. Сельхозпредприятий

начало

окончание IV кв.

10. Селитебная зона

начало

окончание IV кв.

11. Зона МКАД - 2 км

начало

окончание IV кв.

12. ЦАО - вся территория в пределах Садового кольца

окончание IV кв.

13. Зеленоград - коммунально - складские зоны и примыкающие кварталы селитебных территорий

окончание

