



ФЕВРАЛЬ 2015

Земельный кодекс Российской Федерации: обзор последних изменений

Федеральным законом от 23.06.2014 № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации», а также Федеральным законом от 31.12.2014 № 499-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» в Земельный кодекс Российской Федерации (далее – «ЗК РФ») были внесены существенные изменения.

Большинство положений вступают в силу с 1 марта 2015 года.

НАИБОЛЕЕ ЗНАЧИМЫЕ ИЗМЕНЕНИЯ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА

Образование участков

- Схема расположения земельного участка на кадастровом плане территории может быть подготовлена в форме электронного документа с использованием официального сайта Росреестра (за плату). В ряде случаев подготовка схемы может быть осуществлена заинтересованным лицом.
- Схема утверждается решением исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления, уполномоченных на распоряжение находящимися в государственной или муниципальной собственности земельными участками, и действует в течение 2 лет.
- Новая редакция ЗК РФ допускает образование земельного участка, границы которого пересекают границы территориальных зон, лесничеств, лесопарков, для целей, в том числе, размещения линейных объектов и искусственных водных объектов.

Аренда участков, находящихся в публичной собственности

- Из статьи 22 ЗК РФ исключена общая норма о преимущественном праве арендатора на заключение договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на новый срок, а также о преимущественном праве арендатора на приобретение такого земельного участка в собственность. Право арендатора-юридического лица на заключение нового договора аренды теперь ограничено случаями, когда первоначальный договор был заключен не по итогам торгов (и не по результатам торгов, признанных несостоявшимися), и может быть реализовано при соблюдении целого ряда условий, среди которых, в частности, наличие в законодательстве, действующем на момент заключения нового договора аренды, оснований для предоставления участка без торгов.
- Для участков, предназначенных для сельскохозяйственного производства, преимущественное право арендатора на заключение нового договора аренды или выкуп участка в новой редакции ЗК РФ сохранено.
- В качестве общего правила установлен запрет на продажу земельных участков, находящихся в публичной собственности, для строительства зданий и сооружений.



- В ЗК РФ включен обширный, но исчерпывающий перечень случаев, когда земельные участки, находящиеся в государственной и муниципальной собственности, могут быть предоставлены в аренду без проведения торгов, в том числе:
 - юридическим лицам в соответствии с указом или распоряжением Президента РФ;
 - юридическим лицам в соответствии с распоряжением Правительства РФ для размещения объектов социально-культурного назначения, реализации масштабных инвестиционных проектов при условии соответствия указанных объектов, инвестиционных проектов критериям, установленным Правительством РФ;
 - юридическим лицам в соответствии с распоряжением высшего должностного лица субъекта РФ для размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, реализации масштабных инвестиционных проектов при условии соответствия указанных объектов, инвестиционных проектов критериям, установленным законами субъектов РФ;
 - для выполнения международных обязательств РФ, а также юридическим лицам для размещения объектов, предназначенных для обеспечения электро-, тепло-, газо- и водоснабжения, водоотведения, связи, нефтепроводов, объектов федерального, регионального или местного значения.

Критерии проектов, для реализации которых допускается предоставление земельных участков, находящихся в федеральной собственности, без торгов, утверждены постановлением Правительства РФ от 29.12.2014 № 1603.

- Установлены максимальные сроки договоров аренды земельных участков, находящихся в публичной собственности, в том числе в случае предоставления земельных участков для строительства.
- Установлен запрет на внесение изменений в договор аренды земельного участка, предоставленного по итогам аукциона, в части вида разрешенного использования земельного участка.

Особенности предоставления участка под объектом незавершенного строительства

- Установлены основания и процедура предоставления земельного участка, находящегося в публичной собственности и занятого объектом незавершенного строительства.

В случае прекращения действия договора аренды земельного участка, находящегося в публичной собственности и предоставленного по результатам аукциона, объекты незавершенного строительства, расположенные на таком земельном участке, могут быть изъяты у собственника по решению суда путем продажи с публичных торгов.

- Расположенные на публичных землях объекты незавершенного строительства, право собственности на которые зарегистрировано до 01.03.2015 или которые построены на земельных участках, арендованных по договорам, заключенным до 01.03.2015, необходимо будет достроить в течение 3 лет – именно на этот срок после 01.03.2015 может быть предоставлен земельный участок в аренду для завершения строительства указанных объектов.

Общие вопросы предоставления земельных участков, находящихся в публичной собственности

- Упразднено предоставление земельного участка для строительства без торгов в порядке предварительного согласования места размещения объекта (за исключением индивидуального жилищного строительства).
- Исключено положение о возможности проведения конкурсов на заключение договора аренды земельного участка, находящегося в публичной собственности. Теперь такие договоры будут заключаться только по итогам аукционов, если нет оснований для предоставления земельного участка без торгов.
- Земельный участок, на котором документами территориального планирования или документацией по



планировке территории запланировано размещение объектов федерального, регионального или местного значения, не сможет быть предметом аукциона.

- Вводится электронная форма проведения аукциона по продаже и аукциона на право заключения договора аренды в отношении земельных участков, находящихся в публичной собственности.
- В ряде случаев, не связанных со строительством, станет возможным использование земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без их предоставления и установления сервитута.

Так, Постановлением Правительства РФ от 03.12.2014 № 1300 утвержден Перечень видов объектов, размещение которых может осуществляться на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитутов.

Постановлением Правительства РФ от 27.11.2014 № 1244 утверждены Правила выдачи разрешения на использование земель или земельного участка, находящихся в государственной или муниципальной собственности;

Сервитут

- Если публичные земли предоставлены третьим лицам в пользование или аренду на срок более года, сервитут в отношении них предоставляется без согласия собственника, но подлежит прекращению с прекращением прав землепользователя или арендатора, предоставивших такое право.

Сервитут на часть участка на срок до 3 лет не потребует ни осуществления кадастрового учета обременяемой части участка, ни его государственной регистрации.

Изъятие и резервирование земельных участков

- Подробно регламентирован порядок изъятия земельных участков для государственных и муниципальных нужд. Иск о принудительном изъятии земельного участка и (или) расположенных на нем объектов недвижимости может быть подан по истечении 90 дней со дня получения правообладателем земельного участка проекта соглашения об изъятии.
- Срок резервирования земель для государственных или муниципальных нужд сокращен с 7 до 3 лет.

ВЫВОДЫ

Поправки кардинально меняют порядок предоставления земельных участков, находящихся в публичной собственности. Это может оказать существенное влияние как на существующие права, так и на возможности приобретения прав на земельные участки в будущем.

Особое значение для правообладателей участков приобретает мониторинг изменений параметров допустимой градостроительной деятельности на участках и принятие своевременных мер, направленных на исключение изъятия/резервирования участка или ущерба от указанных процедур для правообладателя.

Также необходимо иметь в виду, что работа над подзаконной базой продолжается, в т. ч. с участием адвокатов Бюро в рамках оценки регулирующего воздействия и иных предусмотренных законом процедур.

В связи с этим мы настоятельно рекомендуем проверять все существующие отношения и планы развития бизнеса на соответствие указанным поправкам с привлечением компетентных специалистов.

Авторы: эксперты практики недвижимости и строительства АБ «Егоров, Пугинский, Афанасьев и партнеры».



Контакты



Елена ГАВРИЛИНА

Практика недвижимости и строительства
АБ «Егоров, Пугинский, Афанасьев и партнеры»
+7 (495) 935 8010
elena_gavrilina@epam.ru

Подписка и отказ от подписки

Данный документ подготовлен в информационных и образовательных целях и не является юридической консультацией или заключением. Бюро не несет ответственности за неблагоприятные последствия использования бюллетеня любыми лицами.

Вы получили эту информацию, так как данная тематика может представлять для вас интерес. Если данная информация была направлена вам по ошибке, приносим наши извинения и просим направить отказ от рассылки.

Чтобы отказаться от получения рассылок «Егоров, Пугинский, Афанасьев и партнеры», пожалуйста, ответьте на это письмо с темой **Unsubscribe**.

Для включения нового адресата в число получателей рассылки необходимо ответить на это письмо с темой **Subscribe**.