



АНАЛИЗ
новелл правового регулирования, связанных с принятием
Федерального закона РФ от 23 июня 2014 года № 171-ФЗ
«О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные
законодательные акты Российской Федерации»

23 июня 2014 года был принят Федеральный закон № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – «Закон № 171-ФЗ», «ФЗ № 171-ФЗ»), существенно изменивший правовое регулирование отношений по предоставлению земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности.

Нормы Закона № 171-ФЗ, по общему правилу, вступают в силу с **01 марта 2015 года**, предусматривают внесение изменений в Земельный кодекс Российской Федерации (далее – «ЗК РФ»), Федеральный закон от 25 октября 2001 года N 137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации" (далее – «ФЗ № 137-ФЗ»), Гражданский кодекс Российской Федерации (далее – «ГК РФ») и приведение в соответствие с внесенными изменениями норм широкого круга законодательных актов.

Основные новеллы земельного законодательства:

I. Внесены изменения в порядок образования земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности (далее – «*публичные участки*»):

ФЗ № 171-ФЗ устанавливает:

1. Перечень документов, в соответствии с которыми осуществляется образование публичных участков (ст. 11.3 ЗК РФ в редакции Закона № 171-ФЗ (далее – «ЗК РФ в новой редакции»)).

К таким документам относятся:

- а) **проект межевания территории**, утвержденный в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации;
- б) проектная документация о местоположении, границах, площади и об иных количественных и качественных характеристиках лесных участков;
- в) при отсутствии утвержденного проекта межевания территории **утвержденная схема расположения земельного участка** или земельных участков **на кадастровом плане территории** (далее – «*схема расположения земельного участка*»).

Справочно:

Порядок подготовки, утверждения схемы расположения земельного участка, основания для отказа в утверждении схемы, срок действия решения об утверждении схемы предусмотрены ст. 11.10 ЗК РФ в новой редакции, в частности:

1. Подготовка схемы расположения земельного участка обеспечивается исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления, уполномоченным на предоставление соответствующих земельных участков, за исключением случаев, когда подготовка схемы расположения земельного участка **может быть** обеспечена гражданином или юридическим лицом, в т.ч.:

- в целях его образования **для предоставления без проведения торгов**;
- в целях его образования для проведения аукциона по продаже земельного участка или аукциона на право заключения договора аренды земельного участка (**за исключением случаев образования земельного участка из земель или земельных участков, расположенных в границах населенных пунктов**);
- в целях его образования путем раздела публичного земельного участка и предоставленного юридическому лицу на праве постоянного (бессрочного) пользования, на праве аренды или безвозмездного пользования;
- в целях его образования для последующего изъятия для государственных или муниципальных нужд.

2. Подготовка схемы расположения земельного участка осуществляется **в форме электронного документа**, с использованием официального сайта федерального органа исполнительной власти, уполномоченного в области государственного кадастрового учета недвижимого имущества и ведения государственного кадастра недвижимости (Росреестр) любым заинтересованным лицом **за плату**.¹

¹ **До утверждения** уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти **требований к формату схемы** расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории при подготовке данной схемы в форме электронного документа и требований к подготовке данной схемы ее подготовка для случаев, предусмотренных ЗК РФ в новой редакции, осуществляется по правилам, действовавшим до дня вступления в силу Закона № 171-ФЗ (п. 22 ст. 34 Закона № 171-ФЗ).



3. Схема расположения земельного участка **утверждается решением** исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления, уполномоченных на распоряжение находящимися публичной собственности земельными участками, если иное не предусмотрено ЗК РФ.

4. Срок действия решения об утверждении схемы расположения земельного участка составляет **два года**.

При этом предусмотрены случаи, когда образование земельных участков осуществляется **исключительно** в соответствии с утвержденным проектом межевания территории. К ним, в т.ч., относится размещение линейных объектов федерального, регионального или местного значения (п. 3 ст. 11.3 ЗК РФ в новой редакции).

2. Новое требование к образуемым земельным участкам.

Не допускается образование земельного участка, **границы которого пересекают границы территориальных зон, лесничеств, лесопарков, за исключением** земельного участка, образуемого для проведения работ по геологическому изучению недр, разработки месторождений полезных ископаемых, **размещения линейных объектов, гидротехнических сооружений**, а также водохранилищ, иных искусственных водных объектов (п. 7 ст. 11.9 ЗК РФ в новой редакции).

II. Реформирован существующий порядок приобретения прав на публичные земельные участки.

ФЗ № 171-ФЗ закрепляет:

1. Общее правило продажи и предоставления в аренду публичных участков по результатам проведения аукционов (по умолчанию)²:

А. Продажа публичных земельных участков осуществляется на торгах, проводимых в форме аукционов (п. 1 ст. 39.3 ЗК РФ в новой редакции), при этом устанавливается закрытый перечень случаев продажи таких земельных участков без проведения торгов.

В соответствии с п. 2 ст. 39.3 ЗК РФ в новой редакции **без проведения торгов** допускается продажа, в т.ч.:

- земельных участков, на которых расположены здания, сооружения, **собственникам таких зданий, сооружений либо помещений в них** (в случаях, предусмотренных статьей 39.20 ЗК РФ);
- земельных участков, находящихся в постоянном (бессрочном) пользовании юридических лиц, указанным юридическим лицам, за исключением лиц, указанных в пункте 2 статьи 39.9 ЗК РФ (которым допускается предоставление земельных участков на праве постоянного (бессрочного) пользования).

Справочно: допускается продажа публичных земельных участков лицу, которым подана единственная заявка на участие в аукционе по продаже земельного участка, заявителю, признанному единственным участником аукциона, либо единственному принявшему участие в аукционе его участнику (п. 3 ст. 39.3 ЗК РФ в новой редакции).

Б. Договор аренды публичного земельного участка заключается на торгах, проводимых в форме аукциона (п. 1 ст. 39.6 ЗК в новой редакции), при этом законом устанавливается исчерпывающий перечень случаев предоставления публичных участков в аренду без проведения торгов (п. 2 ст. 39.6 ЗК в новой редакции).

Договор аренды заключается **без проведения торгов**, в т.ч., в случае предоставления:

- земельного участка юридическим лицам в соответствии с распоряжением высшего должностного лица субъекта Российской Федерации для размещения объектов социально-культурного и **коммунально-бытового назначения**, реализации масштабных инвестиционных проектов при условии соответствия указанных объектов, инвестиционных проектов критериям, установленным законами субъектов Российской Федерации;
- земельного участка юридическим лицам **для размещения объектов, предназначенных для обеспечения электро-, тепло-, газо- и водоснабжения, водоотведения, связи, нефтепроводов, объектов федерального, регионального или местного значения;**
- земельного участка, образованного из земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, лицу, с которым был заключен договор аренды такого земельного участка;

² **До 1 марта 2018 года** публичный участок предоставляется лицу в аренду, постоянное (бессрочное) пользование или безвозмездное пользование в соответствии со статьями 31 и 32 ЗК РФ (в редакции, действовавшей до дня вступления в силу ФЗ № 171-ФЗ) на основании заявления без проведения торгов, если предоставление такого земельного участка лицу предусмотрено решением о предварительном согласовании места размещения объекта, принятым до 1 марта 2015 года, но не ранее чем за три года до предоставления земельного участка (ч. 1 ст. 34 ФЗ № 171-ФЗ).



- земельного участка, на котором расположены здания, сооружения, **собственникам зданий, сооружений, помещений в них** и (или) лицам, которым эти объекты недвижимости предоставлены на праве хозяйственного ведения или на праве оперативного управления;
- земельного участка, на котором расположены объекты незавершенного строительства, **однократно** для завершения их строительства собственникам объектов незавершенного строительства;
- земельного участка, находящегося в постоянном (бессрочном) пользовании юридических лиц, этим землепользователям, за исключением юридических лиц, указанных в пункте 2 статьи 39.9 ЗК РФ (которым земельные участки предоставляются согласно ЗК РФ на праве постоянного (бессрочного) пользования);
- земельного участка, необходимого для осуществления деятельности, предусмотренной концессионным соглашением, лицу, с которым заключено концессионное соглашение;
- земельного участка для размещения водохранилищ и (или) гидротехнических сооружений, если размещение этих объектов предусмотрено документами территориального планирования в качестве объектов федерального, регионального или местного значения;
- земельного участка арендатору, если этот арендатор имеет **право на заключение нового договора** аренды такого земельного участка в соответствии ЗК РФ в новой редакции.

Справочно: допускается заключение договора аренды с лицом, которым подана единственная заявка на участие в аукционе на право заключения договора аренды земельного участка, с единственным участником такого аукциона, единственным принявшим участие в аукционе его участником (п. 6 ст. 39.6 ЗК РФ в новой редакции).

2. Формат распоряжения публичными участками, в соответствии с основным видом разрешенного использования которых предусмотрено строительство зданий, сооружений.

Применительно к указанным участкам ФЗ № 171-ФЗ зафиксированы следующие правила:

а) **Продажа** таких участков в принципе **запрещена** (к исключениям относятся установленные ЗК РФ случаи продажи земельных участков без проведения торгов, а также случаи проведения аукционов по продаже таких земельных участков в соответствии со статьей 39.18 ЗК РФ (п. 2 ст. 39.1 ЗК РФ в новой редакции)).

б) Предоставление такого земельного участка **в аренду** осуществляется **путем проведения аукциона** на право заключения договора аренды земельного участка (п. 7 ст. 39.11 ЗК РФ в новой редакции).

3. Новые правила предоставления в аренду публичного участка, на котором расположен объект незавершенного строительства.

Необходимо обратить внимание, что в ГК РФ внесены нормативные положения, предусматривающие правовые последствия прекращения действия договора аренды публичного участка, предоставленного по результатам аукциона, на котором расположены объекты незавершенного строительства.

Согласно ст. 239.1 ГК РФ в редакции ФЗ № 171-ФЗ если иное не предусмотрено законом, в случае прекращения действия договора аренды публичного земельного участка, 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**³.

Требование о продаже объекта незавершенного строительства не подлежит удовлетворению, если собственник этого объекта докажет, что нарушение срока строительства объекта связано с действиями (бездействием) органов государственной власти, органов местного самоуправления или лиц, осуществляющих эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, к которым должен быть подключен (технологически присоединен) объект.

В соответствии с п. 5 ст. 39.6 ЗК РФ в новой редакции предоставление в **аренду без проведения торгов** публичного земельного участка, на котором расположен объект незавершенного строительства, осуществляется **однократно для завершения строительства этого объекта:**

а) **собственнику объекта** незавершенного строительства, право собственности на который приобретено по результатам публичных торгов по продаже этого объекта, **изъятого у предыдущего**

³ Положения статьи 239.1 Гражданского кодекса Российской Федерации (в редакции ФЗ № 171-ФЗ) не распространяются на случаи, если договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключен до дня вступления в силу ФЗ № 171-ФЗ (ч. 33 ст. 34 ФЗ № 171-ФЗ).



собственника в связи с прекращением действия договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности;

б) собственнику объекта незавершенного строительства, за исключением указанного в абз. а), в случае, если уполномоченным органом в течение шести месяцев со дня истечения срока действия ранее заключенного договора аренды земельного участка, на котором расположен этот объект, в суд не заявлено требование об изъятии этого объекта путем продажи с публичных торгов либо судом отказано в удовлетворении данного требования или этот объект не был продан с публичных торгов по причине отсутствия лиц, участвовавших в торгах. Предоставление земельного участка в аренду без аукциона в соответствии с настоящим подпунктом допускается при условии, что такой земельный участок не предоставлялся для завершения строительства этого объекта ни одному из предыдущих собственников этого объекта.

Справочно:

В случае, если объект незавершенного строительства расположен на земельном участке, находящемся в государственной или муниципальной собственности, и право собственности на указанный объект зарегистрировано до 1 марта 2015 года или такой земельный участок предоставлен до 1 марта 2015 года в аренду, собственник указанного объекта имеет право приобрести такой земельный участок в аренду **сроком на три года однократно** для завершения его строительства без проведения торгов. Положения настоящего пункта применяются в случае, если ранее такой земельный участок не предоставлялся любому из предыдущих собственников указанного объекта незавершенного строительства в соответствии с указанными правилами (пункт 21 ст. 3 ФЗ № 137-ФЗ в редакции ФЗ № 171-ФЗ).

4. Унифицированные правила подготовки, организации, проведения аукциона по продаже публичного участка и аукциона на право заключения договора аренды такого участка (ст. 39.11 – 39.13 ЗК РФ в новой редакции)⁴.

Следует обратить внимание на следующие особенности порядка подготовки, организации, проведения аукциона по продаже публичного участка и аукциона на право заключения договора аренды такого участка:

а) **Инициатива проведения аукциона:** проведение аукциона, а также образование земельного участка для его продажи или предоставления в аренду путем проведения аукциона может осуществляться по инициативе органа государственной власти или органа местного самоуправления или заинтересованных в предоставлении земельного участка лиц (п.п. 1, 3, 4 ст. 39.11 ЗК РФ в новой редакции).

б) Исчерпывающий **перечень случаев, когда публичный участок не может быть предметом аукциона** (п. 8 ст. 39.11 ЗК РФ в новой редакции).

в) **Начальная цена предмета аукциона:** в случае продажи земельного участка - по выбору уполномоченного органа рыночная стоимость такого земельного участка или кадастровая стоимость такого участка (если результаты государственной кадастровой оценки утверждены не ранее чем за пять лет до даты принятия решения о проведении аукциона), в случае заключения договора аренды земельного участка - по выбору уполномоченного органа в размере ежегодной арендной платы, определенной по результатам рыночной оценки или в размере не менее полутора процентов кадастровой стоимости такого земельного участка (если результаты государственной кадастровой оценки утверждены не ранее чем за пять лет до даты принятия решения о проведении аукциона) (п.п. 12, 14 ст. 39.11 ЗК РФ в новой редакции).

г) **Форма аукциона:** по общему правилу аукцион проводится **в электронной форме** (ст. 39.13 ЗК РФ в новой редакции)⁵.

д) **Срок подписания договора** купли-продажи или договора аренды земельного участка: в течение тридцати дней со дня направления победителю аукциона проекта договора.

Справочно: Если победителем аукциона не были подписаны и представлены в уполномоченный орган в установленный срок договоры, организатор аукциона предлагает заключить указанные договоры иному участнику аукциона, который сделал **предпоследнее предложение** о цене предмета аукциона, **по цене, предложенной победителем аукциона** (п. 25 ст. 39.12 ЗК РФ в новой редакции).

Важно:

⁴ Ряд положений ст. 39.11 ЗК РФ в новой редакции в части обязанностей исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления, уполномоченных на распоряжение публичными земельными участками применяются **с 1 июня 2015 года** (ч. 27 ст. 34 Закона № 171-ФЗ).

⁵ Положения статьи 39.13 ЗК РФ в новой редакции применяются **со дня вступления в силу федерального закона**, устанавливающего порядок проведения аукционов в электронной форме по продаже земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и аукционов в электронной форме на право заключения договоров аренды земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности (ч. 7 ст. 34 Закона № 171-ФЗ).



Сведения о победителях аукционов, уклонившихся от заключения договора купли-продажи или договора аренды земельного участка, являющегося предметом аукциона, и об иных лицах, которые уклонились от их заключения (лицо, которым подана единственная заявка на участие в аукционе, единственный участник аукциона, единственный принявший участие в аукционе участник), включаются в **реестр недобросовестных участников аукциона** (пп. 27 - 34 ст. 39.12 ЗК РФ в новой редакции).

5. Общий порядок предоставления в собственность, аренду, постоянное (бессрочное) пользование, безвозмездное пользование⁶ публичного земельного участка без проведения торгов (ст. 39.14 – 39.17 ЗК РФ в новой редакции).

Указанный порядок включает в себя следующие основные этапы:

а) **подготовка схемы расположения** земельного участка в случае, если земельный участок предстоит образовать и не утвержден проект межевания территории, в границах которой предстоит образовать такой земельный участок;

б) подача в уполномоченный орган **заявления о предварительном согласовании предоставления земельного участка** (в случае, если земельный участок предстоит образовать или границы земельного участка подлежат уточнению в соответствии с Федеральным законом "О государственном кадастре недвижимости");

в) принятие уполномоченным органом решения о предварительном согласовании предоставления земельного участка.

Справочно:

Срок действия решения о предварительном согласовании предоставления земельного участка составляет **два года** (п. 14 ст. 39.15 ЗК РФ в новой редакции).

г) обеспечение заинтересованным лицом выполнения кадастровых работ в целях образования земельного участка в соответствии с проектом межевания территории, со схемой расположения земельного участка либо кадастровых работ, необходимых для уточнения границ земельного участка, в случае, если принято решение о предварительном согласовании предоставления земельного участка;

д) осуществление государственного кадастрового учета земельного участка или государственного кадастрового учета в связи с уточнением границ земельного участка, а также государственной регистрации права государственной или муниципальной собственности на него, за исключением случаев образования земельного участка из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена;

е) подача в уполномоченный орган юридическим лицом **заявления о предоставлении земельного участка⁷**;

ж) заключение договора купли-продажи, договора аренды земельного участка, договора безвозмездного пользования земельным участком, принятие уполномоченным органом решения о предоставлении земельного участка в собственность бесплатно, в постоянное (бессрочное) пользование.

Справочно:

Проекты договоров, направленные заявителю, должны быть им подписаны и представлены в уполномоченный орган **не позднее чем в течение тридцати дней** со дня получения заявителем проектов указанных договоров (п. 7 ст. 39.17 ЗК РФ в новой редакции).

Важно:

Предусмотрена возможность подачи **в форме электронного документа** заявления об утверждении схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории, заявления о проведении аукциона по продаже публичного земельного участка или аукциона на право заключения договора аренды такого земельного участка, заявления о предварительном согласовании предоставления земельного участка, заявления о предоставлении земельного участка, заявления о заключении соглашения об установлении сервитута в отношении публичного земельного участка⁸.

6. Правила установления «частного» сервитута в отношении публичного участка.

⁶ Обращаем внимание, что ФЗ № 171-ФЗ исключает из названия вида права пользования земельными участками «безвозмездное срочное пользование» слово «срочное».

⁷ К заявлению о предварительном согласовании предоставления земельного участка прилагаются документы, подтверждающие право заявителя на приобретение земельного участка без проведения торгов и **предусмотренные перечнем**, установленным уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти (подп. 1 п. 2 ст. 39.15 ЗК РФ в новой редакции).

⁸ Указанные положения применяются с **1 июня 2015 года** (ч. 26 ст. 34 ФЗ № 171-ФЗ).



Обращаем внимание, что Законом № 171-ФЗ в статью 274 ГК РФ включены изменения в части **уточнения целей установления сервитута.**

Существующая цель установления сервитута - для «прокладки и эксплуатации линий электропередачи, связи и трубопроводов, обеспечения водоснабжения и мелиорации» - заменена на цель **«строительства, реконструкции и (или) эксплуатации линейных объектов, не препятствующих использованию земельного участка в соответствии с разрешенным использованием»** (абз. 2 п. 1 ст. 274 ГК РФ в редакции ФЗ № 171-ФЗ).

Следует отметить важность указанного уточнения, закрепляющего допустимость осуществления строительства, реконструкции линейных объектов на основании соглашения об установлении сервитута и исключающего неоднозначность толкования действующего нормативного положения относительно сферы действия правового регулирования в отношении сервитутов.

В развитие положений ГК РФ ЗК РФ в новой редакции вводит следующие правила установления сервитута в отношении публичного участка (на основании соответствующего соглашения):

1) Случаи установления сервитута в отношении публичного участка.

Соглашение об установлении сервитута в отношении публичного земельного участка заключается в случаях, установленных гражданским законодательством, ЗК РФ, другими федеральными законами, и, в частности, в следующих случаях:

- а) **размещение⁹ линейных объектов**, сооружений связи, специальных информационных знаков и защитных сооружений, не препятствующих разрешенному использованию земельного участка;
- б) проведение изыскательских работ;
- в) ведение работ, связанных с пользованием недрами (ст. 39.23 ЗК РФ в новой редакции).

Важно:

Данный сервитут следует отличать от **публичного** сервитута, устанавливаемого для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения (статья 23 ЗК РФ). Правила установления публичного сервитута сохранены в новой редакции ЗК РФ.

2) Лица, заключающие соглашения об установлении сервитута в отношении публичного земельного участка, и срок установления сервитута.

В случае, если находящийся в публичной собственности земельный участок предоставлен в постоянное (бессрочное) пользование, пожизненное наследуемое владение либо в аренду или безвозмездное пользование **на срок более чем один год**, соглашение об установлении сервитута **заключают землепользователь, землевладелец, арендатор земельного участка**. При этом согласие в письменной форме уполномоченного органа на заключение такого соглашения не требуется, если ЗК РФ или договором аренды либо договором безвозмездного пользования не предусмотрено иное (п. 1 ст. 39.24 ЗК РФ в новой редакции).

Таким образом, ЗК РФ в новой редакции закреплена принципиальная возможность заключения соглашения об установлении сервитута не только с собственником публичного земельного участка, но и его землепользователем, землевладельцем, арендатором!

При этом арендатор или землепользователь, которому земельный участок предоставлен на праве безвозмездного пользования, вправе заключать соглашение об установлении сервитута **на срок, не превышающий срока действия договора** аренды земельного участка или договора безвозмездного пользования земельным участком (п. 4 ст. 39.24 ЗК РФ в новой редакции).

Со дня досрочного расторжения договора аренды земельного участка или договора безвозмездного пользования земельным участком действие заключенного арендатором или землепользователем соглашения об установлении сервитута в отношении такого земельного участка **прекращается** (п. 5 ст. 39.24 ЗК РФ в новой редакции).

3) Условия соглашения об установлении сервитута в отношении публичного участка.

⁹ ФЗ № 171-ФЗ вводит **понятие размещения объекта**, под которым понимается строительство, реконструкция и (или) эксплуатация объекта (подп. 7 п. 5 ст. 27 ЗК РФ в новой редакции).



Соглашение об установлении сервитута в отношении публичного земельного участка должно включать условия, указанные в п. 1 ст. 39.25 ЗК РФ в новой редакции, в т.ч.:

- а) права лица, в интересах которого установлен сервитут, **осуществлять деятельность, в целях обеспечения** которой установлен сервитут;
- б) обязанность лица, в интересах которого установлен сервитут, **вносить плату** по соглашению;
- в) обязанность лица, в интересах которого установлен сервитут, после прекращения действия сервитута **привести земельный участок в состояние, пригодное для его использования** в соответствии с разрешенным использованием;
- г) размер платы.

Справочно:

Если иное не установлено федеральными законами, **плата определяется** (п. 2 ст. 39.25 ЗК РФ в новой редакции):

- 1) в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, в отношении земельных участков, находящихся в федеральной собственности;
- 2) в порядке, установленном органом государственной власти субъекта Российской Федерации, в отношении земельных участков, находящихся в собственности субъектов Российской Федерации, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена;
- 3) в порядке, установленном органом местного самоуправления, в отношении земельных участков, находящихся в муниципальной собственности.

4) Особенности заключения соглашения об установлении сервитута в отношении публичного участка сроком до трех лет.

Согласно п. 4 ст. 39.25 ЗК РФ в новой редакции в случае заключения такого соглашения на срок до трех лет допускается по соглашению сторон установление сервитута в отношении части земельного участка без проведения работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов, содержащих необходимые для осуществления государственного кадастрового учета сведения о части земельного участка, в отношении которой устанавливается данный сервитут, без осуществления государственного кадастрового учета указанной части земельного участка и без государственной регистрации ограничения (обременения), возникающего в связи с установлением данного сервитута. В этом случае граница действия сервитута определяется в соответствии с прилагаемой к соглашению об установлении сервитута схемой границ сервитута на кадастровом плане территории.

III. Ужесточено правовое регулирование использования публичных участков на праве аренды.

Применительно к аренде публичных участков в контексте нового правового регулирования выделим следующие ключевые изменения:

1. Упразднение преимущественного права арендатора публичного участка на заключение на новый срок договора аренды такого земельного участка без проведения торгов (п. 15 ст. 39.8 ЗК РФ в новой редакции).

Справочно:

Пунктами 3, 4 ст. 39.6 ЗК РФ в новой редакции установлено, в каких случаях юридические лица, являющиеся арендаторами публичных земельных участков, имеют **право на заключение нового договора аренды без проведения торгов.**

Указанное право предоставляется **при наличии в совокупности** следующих условий:

- 1) земельный участок предоставлен в аренду **без проведения торгов**;
- 2) заявление о заключении нового договора аренды такого земельного участка подано до дня истечения срока действия ранее заключенного договора аренды земельного участка;
- 3) исключительным правом на приобретение такого земельного участка в случаях, предусмотренных ЗК РФ, другими федеральными законами, не обладает иное лицо;
- 4) ранее заключенный договор аренды такого земельного участка не был расторгнут с этим юридическим лицом по основаниям, предусмотренным пунктами 1 и 2 статьи 46 ЗК РФ;
- 5) на момент заключения нового договора аренды такого земельного участка имеются предусмотренные ЗК РФ основания для предоставления без проведения торгов земельного участка.

2. Детальная регламентация срока аренды публичных участков (п. 8 ст. 39.8 ЗК РФ в новой редакции).

Срок аренды публичных участков дифференцирован в зависимости от целей использования, оснований предоставления земельных участков.

Справочно:

В частности, договор аренды публичного участка заключается:



- на срок от трех до десяти лет в случае предоставления земельного участка для строительства, реконструкции зданий, сооружений;
- на срок, превышающий в два раза срок, установленный уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти в качестве срока, необходимого для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования и строительства зданий, сооружений, в случае предоставления земельного участка, в соответствии с основным видом разрешенного использования которого предусмотрено строительство зданий, сооружений, в аренду на аукционе на право заключения договора аренды публичного земельного участка¹⁰;
- **на срок до сорока девяти лет для размещения линейных объектов;**
- на срок, не превышающий срока действия договора аренды земельного участка, являющегося исходным, в случае предоставления в аренду земельного участка, образованного из исходного земельного участка;
- на срок действия концессионного соглашения в случае предоставления земельного участка лицу, с которым заключено концессионное соглашение;
- на срок **до сорока девяти лет** в случае предоставления земельного участка в аренду **собственнику здания, сооружения, расположенных на таком земельном участке, или помещений в них**, а также в иных случаях, не предусмотренных п. 8 ст. 39.8 ЗК РФ в новой редакции.

Важно:

Допустимость заключения договора аренды публичных участков **на неопределенный срок** ЗК РФ в новой редакции не предусмотрена.

3. Режим использования публичного участка, который полностью или частично расположен в охранной зоне, установленной в отношении линейного объекта.

Согласно п. 13 ст. 39.8 ЗК РФ в новой редакции договор аренды такого земельного участка должен содержать условия допуска представителей собственника линейного объекта или представителей организации, осуществляющей эксплуатацию линейного объекта, к данному объекту в целях обеспечения его безопасности.

4. Закрепление предельного размера арендной платы за пользование отдельными публичными участками.

Размер арендной платы за публичные участки, предоставленные для размещения объектов, предусмотренных подпунктом 2 пункта 1 статьи 49 ЗК РФ, а также для проведения работ, связанных с использованием недр, **не может превышать размер арендной платы**, рассчитанный для соответствующих целей в отношении земельных участков, находящихся в **федеральной собственности** (п. 4 ст. 39.7 ЗК РФ в новой редакции).

Справочно:

В подпункте 2 пункта 1 статьи 49 ЗК РФ, поименованы, в т.ч., следующие **объекты государственного или муниципального значения:**

объекты федеральных энергетических систем и объекты энергетических систем регионального значения;
линейные объекты федерального и регионального значения, обеспечивающие деятельность субъектов естественных монополий;

объекты систем электро-, газоснабжения, объекты систем теплоснабжения, объекты централизованных систем горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и (или) водоотведения государственного или муниципального значения.

5. Порядок заключения договора аренды с множественностью лиц на стороне арендатора (в случае, когда здание, сооружение, расположенные на земельном участке, раздел которого невозможно осуществить без нарушений требований к образуемым или измененным земельным участкам (неделимый участок), или помещения в указанных здании, сооружении принадлежат нескольким лицам).

В случае, если один из правообладателей здания, сооружения или помещений в них обратился в уполномоченный орган с заявлением о предоставлении земельного участка в аренду, и при этом не все правообладатели подписали и представили направленный им уполномоченным органом проект договора

¹⁰ **До установления** уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти **срока, необходимого для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования и строительства зданий, сооружений**, в случае предоставления в аренду земельного участка, в соответствии с основным видом разрешенного использования которого предусматривается строительство зданий, сооружений, на аукционе срок договора аренды такого земельного участка устанавливается органом исполнительной власти или органом местного самоуправления, уполномоченными на распоряжение публичными участками, но не менее чем пять лет и не более чем сорок девять лет (ч. 34 статьи 34 Закона № 171-ФЗ).



аренды, в течение трех месяцев со дня представления в уполномоченный орган договора аренды земельного участка, подписанного арендаторами земельного участка, уполномоченный орган **обязан** обратиться в суд с требованием о понуждении правообладателей здания, сооружения или помещений в них, не представивших в уполномоченный орган подписанного договора аренды земельного участка, заключить этот договор аренды.

Уполномоченный орган **вправе** обратиться в суд с иском о понуждении правообладателей здания, сооружения или помещений в них, расположенных на неделимом участке, заключить договор аренды земельного участка, на котором расположены такие здание, сооружение, если ни один из указанных правообладателей не обратился с заявлением о приобретении права на земельный участок (пп. 6 - 8 ст. 39.20 ЗК РФ в новой редакции).

IV. Продлен срок переоформления юридическими лицами права постоянного (бессрочного) пользования публичными участками, на которых расположены линейные объекты.

Срок переоформления юридическими лицами права постоянного (бессрочного) пользования земельными участками, на которых расположены линии электропередачи, линии связи, трубопроводы, дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения, перенесен **до 01 января 2016 года**.

При этом, в качестве способа переоформления (наряду с переоформлением на право аренды таких земельных участков или приобретением таких земельных участков в собственность) также закреплено установление сервитутов в отношении таких земельных участков (п. 2 ст. 3 ФЗ № 137-ФЗ в редакции ФЗ № 171-ФЗ).

V. Закреплен институт обмена публичного земельного участка на земельный участок, находящийся в частной собственности.

Обмен публичного земельного участка на земельный участок, находящийся в частной собственности, допускается при обмене:

а) публичного земельного участка на земельный участок, находящийся в частной собственности и изымаемый для государственных или муниципальных нужд;

б) публичного земельного участка на земельный участок, который находится в частной собственности и предназначен в соответствии с утвержденными проектом планировки территории и проектом межевания территории для размещения **объекта социальной инфраструктуры** (если размещение объекта социальной инфраструктуры необходимо для соблюдения нормативов градостроительного проектирования), объектов инженерной и транспортной инфраструктур или на котором расположены указанные объекты (статья 39.21 ЗК РФ в новой редакции).

Справочно: действующая редакция ЗК РФ не оперирует понятием «обмен» земельных участков, но предусматривает случаи предоставления безвозмездно в частную собственность взамен переданного в государственную или муниципальную собственность земельного участка равноценного земельного участка (п.п. 15-17 ст. 30 ЗК РФ).

VI. Введена возможность использования земель или земельных участков, находящихся в публичной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитута.

ФЗ № 171-ФЗ установлены следующие особенности такого использования:

1. Случаи использования земель или земельных участков, находящихся в публичной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитута (п. 1 ст. 39.33 ЗК РФ в новой редакции).

Использование земель или земельных участков, находящихся в публичной собственности, **за исключением земельных участков, предоставленных гражданам или юридическим лицам**, может осуществляться без предоставления земельных участков и установления сервитута, **в т.ч.**, в следующих случаях:

1) проведение инженерных изысканий;

2) **капитальный или текущий ремонт линейного объекта;**

3) **строительство временных или вспомогательных сооружений** (включая ограждения, бытовки, навесы), **складирование** строительных и иных материалов, техники **для обеспечения**



строительства, реконструкции линейных объектов федерального, регионального или местного значения;

4) осуществление геологического изучения недр;

5) размещение нестационарных торговых объектов, рекламных конструкций, **а также иных объектов, виды которых устанавливаются Правительством Российской Федерации.**

2. Основания использования земель или земельных участков, находящихся в публичной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитута (пп. 2 - 4 ст. 39.33 ЗК РФ в новой редакции)

Использование земель или земельных участков, находящихся в публичной собственности, в вышеупомянутых целях (за исключением размещения нестационарных торговых объектов, рекламных конструкций, а также иных объектов, виды которых устанавливаются Правительством Российской Федерации) осуществляется на основании **разрешений уполномоченного органа** (далее – «разрешение»).

В разрешении указываются кадастровый номер земельного участка в случае, если планируется использование всего земельного участка, или координаты характерных точек границ территории в случае, если планируется использование земель или части земельного участка (т.е. для выдачи разрешения осуществление государственного кадастрового учета части земельного участка не требуется).

Важно:

Указанное разрешение уполномоченного органа **не дает лицу, в отношении которого оно принято, право на строительство или реконструкцию объектов капитального строительства.**

Порядок и условия размещения иных объектов, виды которых устанавливаются Правительством Российской Федерации, устанавливаются нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации (п. 3 ст. 39.36 ЗК РФ в новой редакции).

При этом в случае, если указанные **иные** объекты предназначены для подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, предоставление гражданам, юридическим лицам земельных участков, которые находятся в государственной или муниципальной собственности и на которых или под поверхностью которых размещены указанные объекты, **не влечет за собой принудительные снос или демонтаж указанных объектов (за исключением случаев, если наличие указанных объектов приводит к невозможности использования земельных участков в соответствии с их разрешенным использованием)** (п. 4 ст. 39.36 ЗК РФ в новой редакции).

3. Порядок выдачи разрешения (п. 1 ст. 39.34 ЗК РФ в новой редакции)

Порядок выдачи разрешения устанавливается Правительством Российской Федерации.

4. Срок разрешения (п. 1 ст. 39.34 ЗК РФ в новой редакции)

Разрешение выдается на следующий срок:

1) в целях проведения инженерных изысканий либо капитального или текущего ремонта линейного объекта на срок **не более одного года**;

2) в целях строительства временных или вспомогательных сооружений (включая ограждения, бытовки, навесы), складирования строительных и иных материалов, техники для обеспечения строительства, реконструкции линейных объектов федерального, регионального или местного значения **на срок их строительства, реконструкции.**

Важно:

Действие разрешения прекращается со дня предоставления земельного участка гражданину или юридическому лицу (п. 2 ст. 39.34 ЗК РФ в новой редакции).

5. Обязанность лиц, использующих земли или земельные участки на основании разрешений (ст. 39.35 ЗК РФ в новой редакции).



В случае, если использование земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, на основании разрешений привело к порче либо уничтожению плодородного слоя почвы в границах таких земель или земельных участков, лица, которые пользовались такими землями или земельными участками, **обязаны**:

- 1) привести такие земли или земельные участки в состояние, пригодное для их использования в соответствии с разрешенным использованием;
- 2) выполнить необходимые **работы по рекультивации** таких земель или земельных участков.

Важно:

ЗК РФ в новой редакции не решает вопрос о платности такого временного использования земель или земельных участков (без предоставления земельных участков и установления сервитута).

VII. Перераспределены полномочия органов местного самоуправления, исполнительных органов государственной власти по распоряжению неразграниченной государственной собственностью.

Статья 3.3, внесенная в ФЗ № 137-ФЗ, предусматривает новые правила распределения полномочий органов местного самоуправления, исполнительных органов государственной власти по распоряжению земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена.

VIII. Уточнены случаи и установлен порядок перераспределения земель и (или) земельных участков, находящихся в публичной собственности, и земельных участков, находящихся в частной собственности.

Допускается перераспределение таких земель и (или) земельных участков в целях т.н. «**прирезки**» **земельных участков**, т.е. приведения границ земельных участков в соответствие с утвержденным проектом межевания территории для исключения вклинивания, вкрапливания, изломанности границ, чересполосицы при условии, что площадь земельных участков, находящихся в частной собственности, увеличивается в результате этого перераспределения не более чем до установленных предельных максимальных размеров земельных участков (п. 1 ст. 39.28 ЗК РФ в новой редакции).

Увеличение площади земельных участков, находящихся в частной собственности, в результате перераспределения таких земельных участков и земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется **за плату** (п. 5 ст. 39.28 ЗК РФ в новой редакции).

Кроме того, обращаем внимание на ключевые новеллы правового регулирования, касающиеся использования публичных земельных участков для целей размещения линейных объектов:

1) Закреплена возможность заключения **соглашения об установлении сервитута** в отношении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, для размещения линейных объектов (ст. 39.23 ЗК РФ в новой редакции);

2) Предусмотрена возможность заключения договора **аренды** публичных земельных участков **без торгов** в случае предоставления юридическим лицам для размещения объектов, предназначенных для обеспечения электро-, тепло-, газо- и водоснабжения, водоотведения, связи, нефтепроводов, объектов федерального, регионального или местного значения (п. 2 ст. 39.6 ЗК РФ в новой редакции);

3) Установлена возможность эпизодического (предположительно бесплатного) использования земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, за исключением земельных участков, предоставленных гражданам или юридическим лицам, **без предоставления земельных участков и установления сервитута** в случаях: осуществление капитального или текущего ремонта линейного объекта; строительство временных или вспомогательных сооружений, складирование строительных и иных материалов, техники для обеспечения строительства,



реконструкции линейных объектов федерального, регионального или местного значения (ст. 39.33 ЗК РФ в новой редакции);

4) **До 01 января 2016 года** перенесен срок переоформления юридическими лицами права постоянного (бессрочного) пользования земельными участками, на которых расположены линии электропередачи, линии связи, трубопроводы, дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения. При этом способы переоформления дополнены установлением сервитутов в отношении таких земельных участков (п. 2 ст. 3 ФЗ № 137-ФЗ в редакции ФЗ № 171-ФЗ);

5) На земельные участки, образуемые для размещения линейных объектов, **не распространено** требование о недопустимости образования земельного участка, границы которого пересекают границы территориальных зон, лесничеств, лесопарков (п. 7 ст. 11.9 ЗК РФ в новой редакции).

6) Установлен **режим использования публичного участка**, который полностью или частично расположен **в охранный зоне**, установленной в отношении линейного объекта (п. 13 ст. 39.8 ЗК РФ в новой редакции): договор аренды такого земельного участка должен содержать условия допуска представителей собственника линейного объекта или представителей организации, осуществляющей эксплуатацию линейного объекта, к данному объекту в целях обеспечения его безопасности.

7) Для размещения линейных объектов договор аренды публичного земельного участка заключается на срок **до сорока девяти лет** (п. 8 ст. 39.8 ЗК РФ в новой редакции).

8) Размер арендной платы за публичные участки, предоставленные для размещения объектов, предусмотренных подпунктом 2 пункта 1 статьи 49 ЗК РФ (в т.ч. определенных линейных объектов), **не может превышать размер арендной платы**, рассчитанный для соответствующих целей в отношении земельных участков, находящихся в **федеральной собственности** (п. 4 ст. 39.7 ЗК РФ в новой редакции).