

# Земельное законодательство РФ: изменения и дополнения, принятые в июне—июле 2014 года

Ольга Заиграева, советник юридической фирмы «АВЕЛАН»



**И**зменения, внесенные в земельное законодательство, начнут действовать поэтапно. 1 этап — с 22 июля 2014 г. (вступили в силу в соответствии с Федеральным законом от 21.07.2014 № 224-ФЗ); 2 этап — с 1 января 2015 г. (Федеральный закон от 21.07.2014 № 234-ФЗ); 3 этап — с 1 марта 2015 г. (Федеральный закон от 23.06.2014 № 171-ФЗ). Большая часть нововведений носит уточняющий, корректирующий характер. Так, из перечня объектов, которыми могут быть заняты земельные участки, исключаются «строения» (ст. 27, 35, 40, 41, 48, 75, 76 ЗК РФ и др.). В земельных нормах будет использоваться усеченный вариант словосочетания «негативные (вредные) воздействия»: в новой редакции только «вредное воздействие» либо «негативное воздействие» (ст. 13, 95 ЗК РФ и др.).

Изменения в Земельном кодексе, вступившие в силу с 22 июля 2014 г., в основном касаются земельных участков, предназначенных для жилищного строительства.

## Передача прав аренды земельного участка

В Земельный кодекс РФ добавлены нормы, касающиеся передачи прав аренды территорий, связанных с их освоением в целях строительства и эксплуатации наемного дома коммерческого использования либо наемного дома социального использования, а также строительства жилья экономического класса. В этом случае передача арендатором, с которым заключен соответствующий договор об освоении территории, прав и обязанностей по договору аренды земельного участка (за исключением передачи арендных прав в залог) допускается только в случае передачи арендатором прав и обязанностей по указанным договорам (п. 5.1, 9.1, 9.2 ст. 22). При этом не допускается передача прав и обязанностей арендатором, являющимся некоммерческой организацией, созданной субъектом РФ или муниципальным образованием, по договору аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности.

## Предоставление земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности

Земельные участки для строительства и эксплуатации наемного дома коммерческого использования или социального использования предоставляются лицам, заключившим соответствующие договоры об освоении территории в этих целях. Если в субъекте РФ будут приняты региональные нормы, то земельные участки могут предоставляться некоммерческим организациям (созданным субъектами РФ или муниципальными образованиями) для строительства и эксплуатации наемных домов социального использования, а в аренду — без проведения торгов и без предварительного согласования мест размещения объектов (п. 2.4 ст. 30).

Земельный участок для строительства жилья экономического класса предоставляется юридическому лицу, заключившему договор об освоении территории с этой целью, а в аренду — без проведения торгов

и без предварительного согласования места размещения объекта. При этом не действуют нормы, предусмотренные п. 2 ст. 30.2 о порядке проведения аукциона. Кроме этого, новые дополнения предоставляют арендатору земельного участка исключительное право приобретения вновь образованных земельных участков в границах ранее предоставленного земельного участка в аренду (п. 5 ст. 30.2).

Размер арендной платы за указанный земельный участок определяется в размере земельного налога, установленного законодательством РФ за соответствующий земельный участок. В случае изменения размера ставки земельного налога размер арендной платы подлежит изменению арендодателем в одностороннем порядке (п. 4 ст. 30.1, п. 5 ст. 30.2).

### Продажа земельных участков для жилищного строительства

Согласно п. 2 ст. 30.1 ЗК РФ продажа земельных участков для жилищного строительства или продажа права на заключение договоров аренды земельных участков для жилищного строительства осуществляется на аукционе. Вместе с тем расширен перечень исключений из данного правила. Норма не действует, если:

- заключен государственный или муниципальный контракт на строительство объекта недвижимости, осуществляемое полностью за счет средств федерального, регионального или местного бюджета на срок строительства объекта недвижимости;
- земельный участок предоставляется для строительства в границах застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии, без проведения торгов лицу, с которым заключен договор о развитии застроенной территории (данный земельный участок предоставляется бесплатно в собственность или в аренду);
- земельные участки предоставляются для строительства и эксплуатации наемного дома коммерче-

ского или социального использования;

- аукцион признан не состоявшимся, так как в нем участвовали менее двух участников;
- земельный участок предоставляется для строительства жилья экономического класса юридическому лицу.

\*\*\*

С 1 января 2015 г. претерпят изменения следующие нормы Земельного кодекса РФ.

### Охрана земель

Охрана земель (ст. 12) будет связана не только с предотвращением, но и с ликвидацией негативных воздействий. К целям охраны земель добавятся такие, как устранение истощения, порчи, уничтожения земель и почв и иного негативного воздействия на земли и почвы, а также обеспечение рационального использования земель, в том числе для восстановления плодородия почв на землях сельскохозяйственного назначения и улучшения земель.

### Земли сельскохозяйственного назначения

Из состава земель сельскохозяйственного назначения не будут выделяться земли, предназначенные для обеспечения защиты земель от воздействия антропогенных и техногенных явлений (п. 2 ст. 77).

### Земельный контроль

Вводятся нормы, определяющие и регламентирующие порядок проведения муниципального земельного контроля как формы деятельности органов местного самоуправления (ст. 72), в том числе проведение проверок по нарушению требований земельного законодательства. Кроме этого, отдельной статьей устанавливаются понятие и цели общественного земельного контроля (ст. 72.1).

\*\*\*

С 1 марта 2015 г. следующие изменения будут носить принципиальный характер.

### Определение земельного участка

К существенным новеллам можно отнести расширение понятия земельного участка, который теперь считается, во-первых, недвижимой вещью, во-вторых, должен иметь характеристики, позволяющие определить его в качестве индивидуальной определенной вещи (п. 3 ст. 6).

### Образование земельных участков

При образовании и преобразовании земельных участков существенным документом становится проект межевания территории. Образование земельных участков допускается в соответствии с одним из следующих документов:

1) проект межевания территории, утвержденный в соответствии с Градостроительным кодексом РФ;

2) проектная документация о местоположении, границах, площади и об иных количественных и качественных характеристиках лесных участков;

3) утвержденная схема расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории (допускается при отсутствии утвержденного проекта межевания территории).

Однако образование некоторых земельных участков может осуществляться только в соответствии с утвержденным проектом межевания территории:

1) из земельного участка, предоставленного для комплексного освоения территории;

2) из земельного участка, предоставленного некоммерческой организации, созданной гражданами, для ведения садоводства, огородничества, дачного хозяйства либо для ведения дачного хозяйства иным юридическим лицам;

3) в границах территории, в отношении которой заключен договор о ее развитии;

4) в границах элемента планировочной структуры, застроенного многоквартирными домами;

5) для размещения линейных объектов федерального, регионального или местного значения (ст. 11.3).

При образовании земельного участка необходимо будет учитывать дополнительное требование, в соответствии с которым не допустимо образовать земельный участок, если его границы 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).

### Раздел земельного участка

Раздел земельного участка, предоставленного для ведения садоводства, огородничества, дачного хозяйства, будет осуществляться в соответствии с проектом межевания территории вместо проекта организации и застройки территории либо другого устанавливающего распределение земельных участков документа (ст. 11.4).

Ранее раздел земельного участка, предоставленного для комплексного освоения в целях жилищного строительства, осуществлялся лицом, с которым заключен соответствующий договор аренды земельного участка. В настоящее время законодатель предусматривает комплексное освоение земельного участка без указания цели «*жилищное строительство*». При этом должен быть заключен договор о комплексном освоении территории в отношении такого земельного участка в соответствии с проектом межевания территории.

### Принятие решения об утверждении схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории

В ст. 11.4 ЗК РФ включен п. 7, устанавливающий, что при разделе земельного участка, который находится в государственной или муниципальной собственности и предоставлен на праве постоянного (бессрочного) пользования, аренды

или безвозмездного пользования, органы власти обязаны в течение одного месяца со дня поступления заявления принять решение об утверждении схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории или решение об отказе в ее утверждении с указанием оснований для отказа. Приводится исчерпывающий перечень необходимых для данной процедуры документов (подготовленная заявителем схема расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории, которые предлагается образовать и (или) изменить; копии правоустанавливающих и (или) правоудостоверяющих документов на исходный земельный участок, если права на него не зарегистрированы в ЕГРП).

### Новое понятие «схема расположения земельного участка или участков на кадастровом плане территорий»

Вводится понятие «схема расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории». В новой редакции дается исчерпывающий перечень документов, необходимых для подготовки соответствующей схемы; называются ответственные лица, обеспечивающие ее подготовку.

Схема участка утверждается решением исполнительного органа власти, в котором обязательно указываются:

- площадь земельного участка;
- его адрес или иное описание местоположения земельного участка;
- кадастровый номер, сведения о котором внесены в государственный кадастр недвижимости;
- территориальная зона, в границах которой образуется земельный участок, или вид разрешенного использования образуемого земельного участка;
- категория земель, к которой относится образуемый земельный участок.

Решение об утверждении схемы расположения земельного участка действует два года (ст. 11.10).

### Передача земельных участков

Земельные участки, находящиеся в собственности субъектов РФ, в муниципальной собственности одного муниципального образования, могут быть переданы безвозмездно в муниципальную собственность другого муниципального образования в целях их предоставления не только отдельным категориям граждан, но и (или) некоммерческим организациям, созданным гражданами (п. 5 ст. 19).

### Существенное условие договора аренды

Существенным условием договора аренды земельного участка становится размер арендной платы (п. 12 ст. 22).

### Ограничение оборотоспособности земельных участков

Ограничение оборотоспособности затронет земельные участки, предназначенные для строительства, реконструкции и (или) эксплуатации (размещения) объектов внутреннего водного транспорта, воздушного транспорта, объектов инфраструктуры железнодорожного транспорта общего пользования, а также автомобильных дорог федерального значения, регионального значения, межмуниципального значения или местного значения (ст. 27).

### Запрет отчуждения сооружения на земельном участке

При переходе права на земельный участок при переходе права собственности на здание или сооружение исключается отчуждение сооружения, которое расположено на земельном участке на условиях сервитута (п. 4 ст. 35).

### Предоставление земельных участков

Порядок предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, получит более детальную регламентацию в виде включения в Земельный кодекс новых глав, посвященных данной процедуре (гл. V.1, ст. 39.1–39.20). В частности,

дается исчерпывающий перечень оснований предоставления земельных участков, в том числе бесплатно, гражданину или юридическому лицу, а также в постоянное (бессрочное) пользование гражданам для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта, садоводства, дачного хозяйства, гражданам и крестьянским (фермерским) хозяйствам в безвозмездное пользование, в аренду на торгах и без проведения торгов; раскрываются особенности продажи земельных участков на торгах и без проведения торгов; устанавливается порядок определения цены продажи земельного участка, а также размер арендной платы; особенности договора аренды земельного участка. Отдельно регулируется процесс подготовки и организации аукциона по продаже земельного участка, или аукциона на право заключения договора аренды земельного участка (в том числе в электронной форме).

Будут введены новые главы (V.2–V.5), регулирующие обмен указанных земельных участков на земельный участок, находящийся в частной собственности, а также порядок заключения договора мены такого участка. Указываются основания для установления сервитута в отношении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности. Подробно регулируется порядок заключения соглашения об установлении сервитута.

В отдельной главе (гл. V.4) вводятся основания и порядок перераспределения земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земель и (или) земельных участков и земельных участков, находящихся в частной собственности. Согласно новым нормам перераспределение таких земель и (или) земельных участков в границах застроенной территории, в отношении которой заключен договор о развитии застроенной территории, осуществляется в целях приведения

границ земельных участков в соответствие с утвержденным проектом межевания территории.

В качестве случаев и оснований для использования земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитута (введены гл. V.6) названы следующие:

- проведение инженерных изысканий;
- капитальный или текущий ремонт линейного объекта;
- 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;
- размещение нестационарных торговых объектов, рекламных конструкций и т.д.

#### **Обязанности собственников земельных участков по их использованию**

Дополнительные обязанности для собственников земельных участков и лиц, не являющихся собственниками земельных участков, по использованию земельных участков будут носить расширительный характер (ст. 42), а именно: не допускается истощение, порча, уничтожение земель и почв и иное негативное воздействие на земли и почвы.

#### **Прекращение аренды земельного участка**

Вводится новое основание прекращения аренды земельного участка — по требованию арендодателя в случае расторжения договора комплексного освоения территории, заключенного в отношении такого земельного участка или образованных из него земельных участков, либо в случае нарушения графика освоения указанной территории, предусмотренного данным договором (п. 2.1 ст. 46).

#### **Меняются качественные характеристики мониторинга земель**

Мониторинг земель будет заключаться не столько в наблюдении, сколько в оценке и прогнозировании, направленных на получение достоверной информации о состоянии земель, об их количественных и качественных характеристиках, их использовании и о состоянии плодородия почв (п. 1 ст. 67). В связи с этим существенно изменятся задачи государственного мониторинга земель, носившие ранее предупредительный характер. Сущность мониторинга будет заключаться:

- в выработке предложений о предотвращении негативного воздействия на земли;
- обеспечении органов власти информацией о состоянии окружающей среды в части состояния земель;
- обеспечении юридических лиц, индивидуальных предпринимателей, граждан информацией о состоянии окружающей среды в части состояния земель.

Изменяются формы мониторинга, которые будут зависеть не от наблюдаемой территории, а от целей наблюдения (мониторинг использования земель и мониторинг состояния земель), его результаты после систематизации станут общедоступными.

#### **Контроль за использованием земель**

С 1 января 2015 г. утратит силу ст. 73 «Производственный земельный контроль» ЗК РФ. С 1 марта 2015 г. согласно гл. XII ЗК РФ полностью исключается производственный контроль за использованием земель. Вместе с тем устанавливаются пределы действия и компетенция должностных лиц, осуществляющих государственный земельный надзор. Введены дополнительные статьи, регламентирующие проведение проверок соблюдения требований земельного законодательства (ст. 71.1) и административное обследование объектов земельных отношений (71.2).