

Москва, 01.03.2016

Изменение правового регулирования земельных отношений Российской Федерации в связи со вступлением в силу Федерального закона № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации»

Постановлением Правительства Москвы от 29 марта 2016 года № 114-ПП «О внесении изменений в постановление Правительства Москвы от 25 апреля 2006 года № 273-ПП» внесены изменения в порядок установления ставок арендной платы за землю.

Academics Consult Group сообщает, что с 01 марта 2015 года значительно изменилось правовое регулирование земельных отношений в Российской Федерации. В статье 39.23 Земельного кодекса РФ предусматриваются три случая, в которых допустимо установление сервитута в отношении земельных участков, находящихся в публичной собственности:

- размещение линейных объектов, сооружений связи, специальных информационных знаков и защитных сооружений, не препятствующих разрешенному использованию земельного участка;
- проведение изыскательских работ;
- ведение работ, связанных с пользованием недрами.

Наиболее важные черты нового вида сервитута:

- соглашение о сервитуте может заключить, в частности, лицо, обладающее участком на праве постоянного (бессрочного) пользования, а также арендатор участка, если договор аренды заключен на срок более года;
- сервитут зависит от договора аренды земельного участка: срок соглашения о сервитуте не может превышать срок аренды, досрочное расторжение договора аренды влечет за собой и прекращение действия сервитута
- если соглашение о сервитуте заключается на срок до трех лет, индивидуализация части земельного участка может осуществляться без кадастрового учета, в этом случае соглашение о сервитуте может не регистрироваться;
- плата по соглашению о сервитуте должна определяться в порядке, установленном публичным собственником в отношении своих земель (например, Правительством РФ для земель, находящихся в федеральной собственности) и субъектами Федерации в отношении земель, находящихся в неразграниченной государственной собственности.

ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬ БЕЗ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ

Новый институт земельного законодательства - использование земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без

предоставления земельных участков и установления сервитута. Ему посвящена глава V.6 Земельного кодекса Российской Федерации.

Закон предусматривает две группы случаев, в которых допускается такое использование:

1. Проведение инженерных изысканий, ремонт линейного объекта, осуществление геологического изучения недр и некоторые другие, предусмотренные подпунктами 1 - 5 пункта 1 статьи 39.33 Земельного кодекса РФ. Приведенные случаи не предполагают строительства и реконструкции объектов недвижимости; использование земель или земельных участков осуществляется на основании разрешения, выдаваемого органом власти, уполномоченным на распоряжение публичными землями. Кадастровый учет в целях индивидуализации используемого участка не осуществляется (достаточно описания координат характерных точек), платность не предполагается.

2. Размещение трех видов объектов:

- нестационарных торговых объектов на основании соответствующей схемы в соответствии с Федеральным законом от 28 декабря 2009 года «Об основах государственного регулирования торговой деятельности в Российской Федерации»;

- рекламных конструкций на основании договора на установку и эксплуатацию рекламной конструкции в соответствии с Федеральным законом от 13 марта 2006 года «О рекламе»;

- объектов, предусмотренных Постановлением Правительства РФ от 03 декабря 2014 года № 1300. К ним относятся, в частности, подземные линейные сооружения, а также их наземные части и сооружения, технологически необходимые для их использования, для размещения которых не требуется разрешения на строительство. Большинство объектов, предусмотренных Постановлением Правительства РФ от 3 декабря 2014 года № 1300, могут размещаться без предоставления и сервитута только тогда, когда им не требуется разрешения на строительство.

Все отмеченные выше группы объектов подчиняются разным правовым режимам, однако их объединяет отсутствие необходимости арендовать земельные участки или заключать соглашения о сервитуте.

Контакт:

Academics Consult Group

Телефон: +7 (495) 785 2249

E-Mail: info@academicsconsultgroup.ru