ИЗМЕНЕНИЯ В ЗК РФ ЗА 2015 ГОД

Ушедший 2015 год ознаменован существенным реформированием земельного законодательства. В настоящем обзоре предлагаем остановиться на наиболее значительных новеллах в этой сфере правового регулирования.

❶ В ЗК РФ изменен подход к понятию земельного участка.

Теперь земельный участок как объект права собственности и иных предусмотренных ЗК РФ прав на землю является недвижимой вещью, представляющей собой часть земной поверхности и имеющей характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуально определенной вещи (п. 3 ст. 6 ЗК РФ). Обращает на себя внимание то, что указанная дефиниция описывает земельный участок исключительно в качестве объекта права собственности и как недвижимую вещь. При этом остаются неохваченными его природные особенности как объекта земельных отношений (например, наличие на нем почвенного слоя, водных объектов, растений), что едва ли может быть поддержано с учетом специфики указанных отношений.

❷ Значительно расширен объем понятия «образование земельного участка», которому в новой редакции ЗК РФ теперь посвящена целая глава (I.1) с одноименным названием.

Названное понятие включает в себя две группы отношений:

– по первичному созданию земельного участка из неиспользуемых публичных земель (группа ранее именовалась «формированием земельного участка»);

– по вторичному созданию земельного участка при разделе, объединении, перераспределении земельных участков или выделе из уже существующих земельных участков.

Одобрения заслуживает введение в ЗК РФ ст. 11.3, специально посвященной образованию земельных участков из публичных земель.

Теперь оно может быть осуществлено только в соответствии:

– с проектом межевания территории;

– проектной документацией лесных участков;

– утвержденной схемой расположения земельного участка на кадастровом плане территории. Указанная новелла позволила унифицировать перечень документов-оснований, в соответствии с которыми происходит образование участка, предоставляемого в том числе для целей строительства.

При этом в некоторых случаях образование участка из публичных земель впредь может осуществляться исключительно на основании проекта межевания территории. Указанное применяется, например, при образовании участка в границах жилого квартала, застроенного многоквартирными домами, что позволяет исключить возможность точечной застройки, которая была столь широко распространена в крупных городах.

❸ Коренным образом изменен порядок предоставления публичных земельных участков (глава V.1 ЗК РФ).

Впредь земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, по общему правилу предоставляются на торгах. Исключением является закрытый перечень случаев, прямо установленных законом. Так, предоставление участков без проведения торгов осуществляется в целях строительства важных инфраструктурных объектов, отдельным категориям граждан для жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства и в ряде других случаев.

Следует особо подчеркнуть подход законодателя в отношении земельных участков, предназначенных для целей строительства. Согласно п. 2 ст. 39.1 ЗК РФ их продажа не допускается, за исключением прямо указанных законом случаев (п. 2 ст. 39.3 и ст. 39.18). Таким образом, лица, заинтересованные в приобретении земельного участка в целях коммерческого строительства, теперь по общему правилу могут рассчитывать только на право аренды.

❹ Значительному дополнению и уточнению подверглось правовое регулирование отношений по изъятию земельных участков для государственных или муниципальных нужд.

В ЗК РФ впервые появилась отдельная глава (VII.1), посвященная регламентации процедуры изъятия участков. Теперь в законе легально определены органы государственной власти и местного самоуправления, уполномоченные принимать решения об изъятии земельных участков, требования к содержанию и обоснованию ходатайства об изъятии земельных участков, порядок рассмотрения такого ходатайства.

Принципиальной новеллой является широко обсуждавшаяся на стадии законопроекта возможность осуществления изъятия земельных участков по инициативе частных организаций, действующих в общественных интересах. К таковым отнесены, например, субъекты естественных монополий, недропользователи и некоторые иные лица (п. 1, 2 ст. 56.4 ЗК РФ).

Получили адекватное правовое регулирование и другие вопросы, связанные с осуществлением изъятия земельных участков для публичных нужд. Например, установлен порядок выявления лиц, земельные участки и (или) расположенные на них объекты недвижимого имущества которых подлежат изъятию; извещения правообладателей земельных участков о предстоящем изъятии земельных участков.

❺ Реформированию подверглись законодательные положения, посвященные сервитутам в отношении земельных участков (было изменено и его название: было – «частный сервитут», стало – «сервитут»).

В ЗК РФ появилась новая глава V.3, посвященная установлению сервитута в отношении публичного земельного участка. Так, у заинтересованного лица появилась возможность установления сервитута без обращения к органу власти в случае, если земельный участок предоставлен в постоянное (бессрочное) пользование, пожизненное наследуемое владение либо в аренду или безвозмездное пользование на срок более чем один год (ст. 39.24 ЗК РФ).

В такой ситуации лицом, уполномоченным заключать соглашение об установлении сервитута с заинтересованным лицом, является действующий пользователь соответствующего участка. Названное обстоятельство позволяет говорить об определенном упрощении процедуры установления сервитута.

При этом надлежит заметить, что положения, регулирующие установление публичных сервитутов, существенных изменений не претерпели.

Перечень оснований, по которым они устанавливаются, остался прежним. Важным изменением при установлении публичных сервитутов, которое выразилось в исключении п. 7 ст. 23 ЗК РФ, стало лишение собственника земельного участка права требовать изъятия земельного участка в случае, если его использование после установления публичного сервитута становится невозможным. Теперь отсутствие такого права компенсируется лишь возможностью потребовать возмещения убытков.

Резюмируя краткий анализ изменений земельного законодательства в 2015 году, следует одобрительно отозваться о произошедшей детализации правового регулирования земельных отношений.

Вместе с тем вызывает опасение наметившаяся тенденция избыточной казуистичности положений ЗК РФ, выражающаяся в стремлении урегулировать многочисленные процедурные вопросы (например, путем перечисления документов для участия в аукционе по предоставлению земельного участка (п. 1 ст. 39.12), закрепления текстуального содержания сообщения о планируемом изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд, подлежащего опубликованию (п. 5 ст. 56.5) и т. д.). Подобная детальность в отношении процедурных вопросов едва ли должна быть присуща ЗК РФ как правовому акту, призванному содержать минимальное количество максимально универсальных правовых норм. В связи с этим целесообразно в будущем перейти к урегулированию подобных вопросов в специальных правовых (возможно, подзаконных) актах.

Дмитрий Железнов,
к. ю. н, преподаватель кафедры экологического и природоресурсного права МГЮА им О.Е. Кутафина, адвокат, юридическая фирма «ЮСТ», г. Москва

«эж-ЮРИСТ», еженедельная правовая газета 16+

УЧРЕДИТЕЛЬ:
ЗАО «ЭЖ Медиа»
ИЗДАТЕЛЬ:
ЗАО ИД «Экономическая газета»
Генеральный директор:
Татьяна Козенкова
Адрес учредителя и издателя:
125319, г. Москва,
ул. Черняховского, д. 16

РЕДАКЦИЯ:
Главный редактор:
Наталья Шаповалова
E-mail: natalia.shapovalova@ideg.ru
Научный редактор:
Юрий Якутин
Руководитель направления по внешним связям:
Виктория Еремченко
Заместители главного редактора:
Надежда Яшина,
Михаил Аносов
Выпускающий редактор:
Юлия Алевская
Дизайн, верстка:
Светлана Плаксина

Редакционный совет:
В. Лебедев, Г. Резник, Е. Суханов, А. Требков, В. Яковлев, В. Ярков
Информация о подписке:
(499) 152-03-30,
(499) 152-03-60
Адрес редакции:
125319, г. Москва,
ул. Черняховского, д. 16
Телефоны:
(499) 156-76-56, (499) 152-02-90
Факс: (499) 156-76-56
E-mail: lawer@gazeta-yurist.ru
Интернет:
www.gazeta-yurist.ru
Прием и размещение рекламы:
(499) 156-76-56
Читательская аудитория газеты «эж-ЮРИСТ» 25 000 чел.
Мнение редакции не всегда совпадает с мнением авторов. Ответственность за содержание рекламы редакция не несет.
Свидетельство о регистрации
ПИ № ФС77-29561
(Федеральная служба по надзору в сфере массовых коммуникаций, связи и охраны культурного наследия).
Заказ № 0475-2016
Подписано в печать: 18:00

Отпечатано в АО
«Красная Звезда», 123007, г. Москва,
Хорошевское шоссе, д. 38
Тел.: (495) 941-28-62, (495) 941-34-72,
(495) 941-31-62,
http://www.redstarph.ru
E-mail: kr_zvezda@mail.ru

Выход в свет: 05.02.2016
Цена свободная

4 602555 000076

Дорогие читатели!

Подарите своим детям и внукам журнал «Мудрый совенок»!
Журнал «Мудрый совенок» станет верным другом как ученикам младших классов, так и старшеклассникам!

Детский журнал «Мудрый совенок» научит:
- ✓ азам правовой грамотности;
- ✓ логически мыслить;
- ✓ брать ответственность на себя;
- ✓ уважать старших;
- ✓ планировать свое время.

Детский журнал «Мудрый совенок» поможет:
- ✓ стать патриотом своей страны;
- ✓ лучше понимать и усваивать школьную программу;
- ✓ найти друзей;
- ✓ рассказать о своих достижениях и увлечениях.

Стоимость редакционной подписки на 1-е полугодие 2016 года –
540 руб.

Оформить редакционную подписку можно:
– на сайте www.arpk.org
– по тел. (499) 152-04-90

Реклама