

## Нововведения в Земельном Законодательстве

23 июня 2014 г. были внесены существенные изменения в Земельный кодекс, которые вступают в силу 1 марта 2015 года. Учитывая, что изменения в регулирование земельных правоотношений носили существенный характер, поправки были также внесены в Гражданский кодекс РФ, Градостроительный кодекс РФ, Закон Российской Федерации "О недрах" и ряд других нормативно-правовых актов.

Наиболее важные изменения, затрагивающие строительную отрасль и девелопмент, по нашему мнению, касаются следующего:

- a) земельные участки из государственной или муниципальной собственности (далее – публичной собственности) для целей строительства не могут быть предоставлены в собственность, а только на праве аренды;
- b) земельные участки, находящиеся в публичной собственности, будут предоставляться в собственность либо аренду, по общему правилу, исключительно на торгах;
- c) без проведения торгов предоставление земельных участков из публичной собственности в собственность и в аренду будет возможно только в порядке исключения; перечень таких исключений установлен в законе;
- d) устанавливаются максимальные сроки аренды земельных участков, в зависимости от целей их использования;
- e) появляется возможность изъятия объекта незавершенного строительства (далее – "ОНС") у его собственника уполномоченными органами по истечении срока договора аренды земельного участка;
- f) появляется возможность использования земельных участков, находящихся в публичной собственности, без передачи в аренду или собственность и без установления сервитута, на основании упрощенной процедуры – разрешения соответствующего государственного или муниципального органа, под определенные цели (проведение инженерных изысканий, ремонт линейных объектов, геологического изучения недр и пр.);
- g) закрепляются новые основания для установления сервитутов, и появляется возможность их установления арендаторами и землепользователями самостоятельно (без обращения к собственнику); такие сервитуты будут действовать в течение срока действия прав арендатора или иного землепользователя;
- h) отменяется необходимость регистрации краткосрочных сервитутов, установленных на срок до трех лет.  
(далее – "Изменения").

Значительные изменения также были внесены в регулирование земельных правоотношений 31 декабря 2014 года; они затронули вопросы, связанные с изъятием земельных участков для государственных и муниципальных нужд. Эти изменения вступают в силу 1 апреля 2015 года.

## Предоставление земли для целей строительства

В качестве общего правила, с 1 марта 2015 года **предоставление земли для целей строительства в собственность станет невозможным**. Сохраняется возможность получить земельный участок, находящийся в публичной собственности, для строительства только на праве аренды.

Возможность получить земельный участок в собственность сохраняется для тех девелоперов, с которыми заключен договор о развитии застроенной территории или комплексного освоения территории.

## Предоставление земельных участков в собственность

**Правило о предоставлении земли, находящейся в публичной собственности**, в частную собственность **путем проведения торгов сохранено**; однако торги могут теперь проводиться **только** в форме аукциона. Такая форма торгов как конкурс исключена. В случае наличия лишь единственного участника торгов, с таким единственным участником будет заключен договор продажи земли.

Без проведения торгов земельные участки могут быть приобретены только под определенные цели: в случае приобретения в собственность девелоперами, занимающимися развитием застроенных территорий или комплексным освоением территорий, как указано выше. Другие исключения в основном касаются ведения личного подсобного хозяйства и других случаев, преимущественно не связанных со сферой девелопмента.

При этом сохраняется возможность приобретения земли, находящейся в публичной собственности, в частную собственность собственниками зданий, сооружений, которые находятся на соответствующем земельном участке.

## Предоставление земли в аренду

Также как и для получения права собственности на земельный участок, **общим правилом предоставления в аренду земельных участков из**

**публичной собственности является предоставление их на торгах**. Для торгов на право заключения договора аренды Изменениями предусмотрена единственная форма – аукцион. Изменениями прямо установлена возможность заключения договора аренды с единственным участником аукциона.

**Список исключений из общего правила о проведении торгов на право заключения договора аренды земельных участков обширен и ориентирован**, прежде всего, **на нужды бизнеса**. Не требуется проведение торгов для получения права аренды, помимо прочего, в отношении:

1. земельных участков, предназначенных для обеспечения электро-, тепло-, газо- и водоснабжения, водоотведения, связи, нефтепроводов, объектов федерального, регионального или местного значения;
2. земельных участков, на которых расположены здания или сооружения, собственниками таких зданий или сооружений или помещений в них;
3. земельных участков, на которых расположены объекты незавершенного строительства, однократно собственниками таких объектов для завершения их строительства;
4. земельных участков, необходимых для проведения работ, связанных с использованием недрами, недропользователями;
5. земельных участков, необходимых для осуществления деятельности, предусмотренной концессионным соглашением, лицом, с которым заключено концессионное соглашение;
6. земельных участков, необходимых для осуществления деятельности Государственной компании "Российские автомобильные дороги" и РЖД для целей их деятельности;
7. земельных участков, предоставляемых взамен изымаемых для государственных нужд земельных участков, ранее предоставленных на праве аренды;
8. земельных участков, предоставляемых на основании соответствующего распоряжения Президента РФ; и
9. земельных участков, предоставляемых на основании соответствующего распоряжения Правительства РФ либо высшего должностного лица субъекта РФ для размещения масштабных

инвестиционных проектов или объектов особого назначения.

## Сроки договоров аренды земельных участков

Изменениями установлены минимальные и максимальные сроки аренды земельных участков. В зависимости от целей использования земельных участков, Изменения устанавливают следующие сроки аренды:

1. для строительства и реконструкции зданий и сооружений при предоставлении земельного участка без проведения аукциона – от 3 до 10 лет, а в случае предоставления земельного участка для строительства на аукционе – договор аренды заключается на срок, который в два раза превышает нормативный срок для выполнения инженерных изысканий, осуществления проектирования и строительства зданий, сооружений, который будет установлен уполномоченным органом<sup>1</sup>;
2. для размещения линейных объектов – до 49 лет;
3. для завершения строительства объекта незавершенного строительства – (i) на срок до 3 лет для текущего арендатора земельного участка, который является собственником объекта незавершенного строительства для его достройки; либо (ii) на срок равный двойному нормативному сроку инженерных изысканий, проектирования и строительства, новому собственнику объекта незавершенного строительства, в случае его изъятия у предыдущего собственника и продажи на торгах<sup>2</sup>;
4. в случае предоставления земельных участков концессионерам – на срок действия концессионного соглашения; и
5. в случае предоставления земельного участка в аренду собственнику здания или сооружения,

расположенного на таком земельном участке – до 49 лет.

## Изъятие объекта незавершенного строительства

Изменения предусматривают возможность государственных органов в течение 6 месяцев со дня истечения срока договора аренды земельного участка предоставленного для строительства, **изъять объект незавершенного строительства в судебном порядке и осуществить его продажу с публичных торгов.**

Только в случае, если (i) государственный орган не обратится в суд с требованием об изъятии объекта, либо (ii) такое требование об изъятии будет отклонено судом, либо (iii) такой объект не будет продан, так как аукцион не состоялся, собственник объекта незавершенного строительства сможет получить право на достройку такого объекта на основании нового договора аренды земельного участка. Однако такое право может быть предоставлено однократно, а в отношении собственника ОНС, у которого ОНС не был изъят по разным причинам – также при условии, что такой земельный участок не предоставлялся для завершения строительства этого объекта ни одному из предыдущих собственников этого объекта.

**В случае продажи объекта незавершенного строительства на аукционе при изъятии объекта незавершенного строительства, новый собственник объекта сможет также однократно получить (без торгов) земельный участок на праве аренды для целей достраивания объекта незавершенного строительства.** Срок предоставления такого земельного участка в аренду новому собственнику объекта незавершенного строительства ограничен, и составит, как ранее указано, двойной нормативный срок инженерных изысканий, проектирования и строительства такого объекта<sup>3</sup>.

---

<sup>1</sup> Нормативно-правовой акт, которым будут установлены сроки для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования и строительства зданий, сооружений не принят. Пока такой акт не принят, срок будет устанавливаться в диапазоне от 5 до 49 лет.

<sup>2</sup> См. предыдущую сноску

---

<sup>3</sup> См. сноску 1

## Использование земельного участка без его предоставления в собственность или аренду и без установления сервитута

В Земельный кодекс была введена **новая концепция – использование земельного участка без его предоставления и без установления сервитута.**

Такое использование можно будет установить только в отношении земельных участков, находящихся в публичной собственности, которые:

- (а) **не предоставлены третьим лицам** на праве аренды или ином праве;
- (б) будут предоставлены **для определенных целей** (i) *проведения инженерных изысканий*, (ii) *ремонта линейных объектов*, (iii) *геологического изучения недр*, (iv) *строительства временных и вспомогательных сооружений*, (v) *размещения рекламных конструкций, элементов благоустройства территории, защитных сооружений, проездов, межевых знаков, отдельно стоящих ветроэнергетических установок и солнечных батарей и пр.*; и для размещения объектов в соответствии с этими целями **не требуется разрешение на строительство** (предоставление права использования земельным участком не дает право на строительство или реконструкцию объектов капитального строительства в любом случае).

Использование осуществляется на основании разрешения, выдаваемого государственным органом по упрощенной процедуре и для определенных целей, и устанавливается на непродолжительный срок (как правило, на срок до 1 года или на срок лицензии для изучения недр). Также такое право использования прекращается в момент предоставления земельного участка юридическому лицу или гражданам.

## Сервитуты

В Земельный кодекс были введены существенные изменения, касающиеся установления сервитутов на земельные участки.

## Расширены основания установления сервитутов

**Кроме традиционных оснований** для установления сервитута, которые существовали ранее (например, размещение линейных объектов), Изменения предусматривают **возможность установления сервитута** в отношении земельных участков, находящихся в публичной собственности для (i) **установки специальных информационных знаков и защитных сооружений**, (ii) **проведения изыскательских работ** и (iii) **ведения работ, связанных с использованием недрами.**

До принятия Изменений соглашение об установлении сервитута мог заключать только собственник обременяемого земельного участка. С 1 марта 2015 года соглашение об установлении сервитута смогут также заключать **арендаторы и землепользователи** обременяемых земельных **участков**, которые имеют соответствующее право на срок более 1 года.

При этом Изменения не дают ответ на вопрос о том, сможет ли собственник земельного участка, сданного в аренду или предоставленного на праве постоянного (бессрочного) пользования, устанавливать сервитуты самостоятельно, либо сервитут может быть установлен только арендатором или землепользователем такого земельного участка. Мы не исключаем того, что между собственниками и арендаторами и землепользователями земельных участков в будущем возможны споры по этому вопросу.

Срок соглашения об установлении сервитута, заключенный арендатором или землепользователем обременяемого земельного участка, не может превышать срок действия договора аренды или договора безвозмездного пользования. В случае досрочного расторжения договора аренды или договора безвозмездного пользования, соглашение об установлении сервитута в отношении такого земельного участка прекращается.

## Отмена регистрации сервитута, установленного на срок до трех (3) лет

Изменения предусматривают, что по соглашению сторон сервитут в отношении земельного участка из публичной собственности может быть установлен без проведения работ по государственному кадастровому учету части земельного участка, в отношении которой устанавливается сервитут, а также **без необходимости**

**государственной регистрации такого сервитута, если он устанавливается на срок до трех (3) лет.**

В настоящее время наличие сервитутов можно проверить в ЕГРП, однако с 1 марта 2015 года, сервитуты, установленные в отношении публичной земли, сроком до трех (3) лет, не будут фиксироваться в публичном реестре. При этом не предусмотрено никаких особых правил касательно возможности

прекращения сервитута при продаже земли или передаче в аренду. В связи с общим правилом о том, что сервитут следует за судьбой вещи и сохраняется при переходе прав на нее, существует риск того, что такой сервитут сохранится как при приобретении земельного участка, обремененного незарегистрированным сервитутом, так и при предоставлении его в аренду.

## Авторы



**Марк Бартоломи**  
Партнер

T: +7 495 660 8006  
E: marc.bartholomy  
@cliffordchance.com



**Элла Омельченко**  
Советник

T: +7 495 258 5054  
E: ella.omelchenko  
@cliffordchance.com

В данном обзоре для клиентов рассматриваются не все аспекты и разделы, касающиеся данной темы. Назначением данного обзора для клиентов не является предоставление консультирования юридического или иного характера.

[www.cliffordchance.com](http://www.cliffordchance.com)

Клиффорд Чанс, Ул. Гашека 6, 125047 Москва, Россия  
© Клиффорд Чанс 2015  
Клиффорд Чанс СНГ Лимитед

Абу-Даби ■ Амстердам ■ Бангкок ■ Барселона ■ Пекин ■ Брюссель ■ Бухарест ■ Касабланка ■ Доха ■ Дубай ■ Дюссельдорф ■ Франкфурт ■ Гонконг ■ Стамбул ■ Джакарта\* ■ Киев ■ Лондон ■ Люксембург ■ Мадрид ■ Милан ■ Москва ■ Мюнхен ■ Нью-Йорк ■ Париж ■ Перт ■ Прага ■ Эр-Рияд ■ Рим ■ Сан-Паулу ■ Сеул ■ Шанхай ■ Сингапур ■ Сидней ■ Токио ■ Варшава ■ Вашингтон

\*Linda Widyati & Partners в сотрудничестве с Клиффорд Чанс.