

Модернизация Земельного кодекса РФ

Основные положения
модернизации земельного
законодательства

Источники модернизации

Федеральный закон от 23 июня 2014 года
№ 171-ФЗ

Федеральный закон от 31 декабря 2014
года № 499-ФЗ

Основные цели реформирования

- Разграничение земельного и гражданского законодательства по предмету регулирования
- Совершенствование механизмов распоряжения земельными участками из состава публичной собственности
- Совершенствование механизмов принудительного изъятия земельных участков в публичном интересе
- Совершенствование механизмов изменения режима земель и земельных участков

Состояние реформы

- Не завершена.
- Не приняты федеральные законы в части совершенствования изменения режима земельный участков.
- Не завершена реформа гражданского законодательства и система прав на земельные участки

Соотношение реформы с изменениями Гражданского кодекса

- Реформа Земельного кодекса РФ не соответствует положения Концепции развития гражданского законодательства от 7 октября 2009 года, и в целом не согласуется с направлениями реформирования Гражданского кодекса РФ.
- Не принята новая система вещных прав в Гражданском кодексе РФ в том числе в части земельных участков.
- Не реализуется принцип разделения вещных и обязательственных прав, наблюдается их дальнейшее смешение

Понятие земельного участка

- Земельный участок – недвижимая вещь.
- Режим земельного участка – система ограничений, устанавливаемых публичным порядком.
- Уменьшение рыночной стоимости земельного участка при установлении ограничения и возмещение органами власти возникающих при этом убытков

Кадастровый учет и государственная регистрация прав

- Кадастровый учет земельных участков.
- Кадастровые работы.
- Комплексные кадастровые работы.
Новеллы, введенные Федеральным законом от 22 декабря 2014 года № 447-ФЗ.
- Государственная регистрация прав на земельные участки.

Ограничения в использовании земельного участка

- Категория земельного участка.
- Разрешенное использование земельного участка.
- Ограничения в использовании земельного участка.
- Публичные сервитуты.
- Иные ограничения.
- Градостроительные регламенты.

Стоимость земельного участка.

- Кадастровая стоимость земельного участка.
- Рыночная стоимость земельного участка.
- Право собственника установить кадастровую стоимость участка в соответствии с его рыночной стоимостью

Распоряжение земельными участками из публичной собственности

- Исключительные права. Приобретение прав на земельные участки собственниками зданий и сооружений, обладателями права постоянного бессрочного пользования, пожизненного наследуемого владения.
- Приобретение прав на земельные участки на общих основаниях

Полномочия органов власти по распоряжению земельными участками

- Новеллы, введенные Федеральным законом от 32 июня 2014 года № 171-ФЗ, в части передачи полномочий городским и сельским поселениям
- Новеллы, введенные Федеральным законом от 29 декабря 2014 года № 485 - ФЗ .

Исключительные права

- Права собственника зданий на выкуп или аренду. Основные новеллы. Общая собственность собственник зданий на земельный участок.
- Права собственников сооружений на выкуп, аренду или сервитут.
- Исключительные права государственных и муниципальных предприятий и учреждений на земельные участки.
- Сервитуты.

Приобретение прав на земельные участки на общих основаниях

- Предоставление земельных участков.
- Приобретение прав на торгах, проводимых в форме аукциона. Отмена предоставления земельных участков по конкурсу.
- Приобретение прав на земельные участки без торгов в собственность, аренду, безвозмездное пользование.

Предоставление земельного участка на торгах

- Предоставление земельного участка в собственность.
- Предоставление земельного участка в аренду. Основные новеллы законодательства и их соотношение с правоприменительной практикой.
- Обязанность арендатора использовать земельный участок в соответствии с договором в течение всего срока аренды

Предоставление земельных участков без торгов

- Условия и порядок предоставления.
- Схема расположения земельного участка на кадастровом плане территории.
- Предварительное согласование предоставления земельных участков.
- Запрет предоставления с предварительным согласованием месторасположения объекта недвижимости

Предоставление земельного участка для строительства.

- Общий порядок предоставления земельного участка.
- Предоставление земельного участка для комплексного освоения территории. Договор комплексного освоения территории.
- Развитие территории. Предоставление земельного участка для развития территории.

Предоставление земельного участка для строительства многоквартирного дома

- Общая собственность собственников помещений на земельный участок.
- Обязанность арендатора обеспечить разделение участка при осуществлении строительства многоквартирного дома.
- Запрет на выдачу разрешений на строительство и эксплуатацию при отсутствии раздела участка.

Сервитуты.

- Основные новеллы в установлении сервитутов.
- Обязанность органа власти заключить соглашение о сервитуте.
- Обязанность законного владельца земельного участка заключить соглашение о сервитуте.

Виды сервитутов

- Сервитуты перемещения.
- Коммунальные сервитуты.
- Сервитуты мелиорации.
- Сервитуты для недропользования.
- Сервитуты для установки знаков и проведения изыскательских работ.
- Иные сервитуты.

Строительство из сервитута.

- Прово на создание линейных объектов при наличии сервитута. Получение разрешений на строительство при наличии сервитута.
- Государственная регистрации сервитутов и государственная регистрация права собственности на сооружения, построенные из сервитута.

Плата за сервитут

- Постановление Правительства РФ от 23 декабря 2014 года № 1461 о регулировании платы за сервитут.
- Регулирование вопросов определения платы за сервитут между частными лицами.
- Плата за пользование чужим участком собственником линейного объекта, права которого возникли ранее.

Принудительное прекращение прав на земельные участки

- Основания для принудительного прекращения прав. Новеллы, введенные Федеральным законом от 31 декабря 2014 года № 499-ФЗ.
- Прекращение прав на земельные участки в связи с прекращением права на здание и сооружение.

Прекращение прав на объект незавершенным строительством

- Понятие незавершенного объекта с учетом судебной практики.
- Государственная регистрация прав на незавершенные объекты.
Незарегистрированные незавершенные объекты.
- Принудительное изъятие незавершенного объекта.