

**«Об изменениях в земельном
законодательстве
с 1 января 2015 года
и с 1 марта 2015 года»**

Изменения в земельном законодательстве обусловлены принятием следующих федеральных законов:

Федеральный закон от 23.06.2014 № 171-ФЗ

"О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации"

Федеральный закон от 21.07.2014 № 217-ФЗ

"О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части законодательного регулирования отношений по найму жилых помещений жилищного фонда социального использования"

Федеральный закон от 21.07.2014 № 224-ФЗ

"О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации"

Федеральный закон от 21.07.2014 № 234-ФЗ

"О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации"

Изменения земельного законодательства приняты во взаимосвязи с действующими изменениями, внесенными следующими федеральными законами:

- * **Федеральный закон от 23.07.2013 № 250-ФЗ
"О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части государственной регистрации прав и государственного кадастрового учета объектов недвижимости"**
- * **Федеральный закон от 21.07.2014 № 225-ФЗ
"О внесении изменений в Федеральный закон
"Об оценочной деятельности в Российской Федерации"**

С 1 января 2015 года
вступают в силу изменения, внесенные
Федеральным законом от 21 июля 2014 года № 234-ФЗ
"О внесении изменений в отдельные законодательные акты
Российской Федерации", а именно:

- * В Земельном кодексе Российской Федерации
 - * Новая редакция статьи 12 «Цели охраны земель»
 - * Новая редакция статьи 67 «Государственный мониторинг земель»
 - * Новая редакция статья 71 «Государственный земельный надзор»
 - * Новая редакция статья 72 «Муниципальный земельный контроль»
 - * Признана утратившей силу статья 73 «Производственный земельный контроль»
- * Земельный кодекс Российской Федерации дополнен новыми статьями:
 - * Статья 71.1. Особенности организации и проведения проверок соблюдения требований земельного законодательства
 - * Статья 71.2. Административное обследование объектов земельных отношений
 - * Статья 72.1. Общественный земельный контроль

С 1 марта 2015 года
вступают в силу изменения, внесенные
Федеральным законом от 23 июня 2014 года № 171-ФЗ
"О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и
отдельные законодательные акты Российской Федерации"

- * Вступление в силу Федерального закона № 171-ФЗ:
 - * В соответствии со статьей 35 Федеральный закон № 171-ФЗ вступает в силу с 1 марта 2015 года, за исключением отдельных положений вступивших в силу со дня официального опубликования указанного закона.
 - * На Официальном интернет-портале правовой информации <http://www.pravo.gov.ru>, федеральный закон опубликован 24 июня 2014 года.

Изменения, внесенные Федеральным законом от 23 июня 2014 года № 171-ФЗ

Специфика изменений:

- * Изменения внесены в 32 федеральных закона;
- * В Земельном кодексе:
 - * изменения затрагивают 45 действующих статей;
 - * введено 37 новых положений
 - * признано утратившими силу более 20 положений Земельного кодекса РФ, в том числе 13 статей
- * В Федеральном законе «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации»:
 - * введено 2 новых статьи

*** Земельный участок как объект права собственности и иных предусмотренных Земельным кодексом Российской Федерации прав на землю является недвижимой вещью, которая представляет собой часть земной поверхности и имеет характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуально определенной вещи.**

(пункт 3 статьи 6 ЗК РФ)

Действующее понятие «земельный участок»

(статья 11.1 ЗК РФ)

Земельным участком является часть земной поверхности, границы которой определены в соответствии с федеральными законами. В случаях и в порядке, которые установлены федеральным законом, могут создаваться искусственные земельные участки.

Новое понятие «земельный участок»

(пункт 3 статьи 6 ЗК РФ)

Земельный участок как объект права собственности и иных предусмотренных настоящим Кодексом прав на землю является недвижимой вещью, которая представляет собой часть земной поверхности и имеет характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуально определенной вещи. В случаях и в порядке, которые установлены федеральным законом, могут создаваться искусственные земельные участки

Предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности (новая глава V.1)

- * Основания возникновения прав (статья 39.1)
- * Случаи продажи земельных участков на торгах и без проведения торгов (статья 39.3)
- * Случаи предоставления в собственность бесплатно (статья 39.5)
- * Случаи предоставления в аренду на торгах и без проведения торгов (статья 39.6)
- * Предоставление в постоянное (бессрочное) пользование (статья 39.9)
- * Предоставление в безвозмездное пользование (статья 39.10)

Основания возникновения прав на земельные участки, предоставляемые из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности (статья 39.1)

Основания возникновения прав

```
graph TD; A[Основания возникновения прав] --> B[Решение органа государственной власти или органа местного самоуправления]; A --> C[Договоры];
```

Решение
органа государственной власти
или органа местного
самоуправления

- в случае предоставления земельного участка **в собственность бесплатно**
- в случае предоставления земельного участка **в постоянное (бессрочное) пользование**

Договоры

- **договор купли-продажи** в случае предоставления земельного участка в собственность за плату
- **договор аренды** в случае предоставления земельного участка в аренду
- **договор безвозмездного пользования** в случае предоставления земельного участка в безвозмездное пользование

Случаи продажи земельных участков без проведения торгов (статья 39.3)

Земельные участки, **образованные из следующих** земельных участков:

- из земельного участка, предоставленного в аренду для комплексного освоения территории
- из земельного участка, предоставленного некоммерческой организации, созданной гражданами, для комплексного освоения территории в целях индивидуального жилищного строительства (за исключением земельных участков, отнесенных к имуществу общего пользования)
- из земельного участка, предоставленного некоммерческой организации, созданной гражданами, для ведения садоводства, огородничества, дачного хозяйства (за исключением земельных участков, отнесенных к имуществу общего пользования)
- в результате раздела земельного участка, предоставленного некоммерческой организации, созданной гражданами, для комплексного освоения территории в целях индивидуального жилищного строительства и относящегося к имуществу общего пользования
- в результате раздела земельного участка, предоставленного юридическому лицу для ведения дачного хозяйства и относящегося к имуществу общего пользования

земельные участки, на которых расположены здания, сооружения, собственникам таких зданий, сооружений либо помещений в них

земельные участки, находящиеся в постоянном (бессрочном) пользовании юридических лиц, указанным юридическим лицам, за исключением отдельных лиц

земельных участков крестьянскому (фермерскому) хозяйству или сельскохозяйственной организации в случаях, установленных Федеральным законом "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения"

земельные участки, предназначенных для ведения сельскохозяйственного производства и переданные в аренду гражданину или юридическому лицу

земельные участки гражданам для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта, садоводства, дачного хозяйства, гражданам или крестьянским (фермерским) хозяйствам для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности

Случаи предоставления земельных участков, находящихся в государственной или в муниципальной собственности, в собственность **бесплатно** (статья 39.5)

земельный участок религиозной организации

религиозная организация, имеет в собственности здания или сооружения религиозного или благотворительного назначения, расположенные на таком земельном участке;

участок предоставлен религиозной организации на праве постоянного (бессрочного) пользования и предназначен для сельскохозяйственного производства

земельный участок, образован из земельного участка

в границах застроенной территории, в отношении которой заключен договор о ее развитии

в результате раздела земельного участка, предоставленного некоммерческой организации, созданной гражданами, для ведения садоводства, огородничества и относящегося к имуществу общего пользования

земельный участок используется гражданином на праве безвозмездного пользования (по истечении пяти лет) со дня предоставления ему земельного участка

при условии, что этот гражданин использовал такой земельный участок в течение пяти лет в соответствии с установленным разрешенным использованием;

при условии, что этот гражданин использовал такой земельный участок в течение пяти лет в соответствии с установленным разрешенным использованием и работал по основному месту работы в муниципальном образовании и по специальности, которые определены законом субъекта Российской Федерации;

земельного участка **иным** (кроме гражданам, имеющим трех и более детей) **отдельным категориям граждан и (или) некоммерческим организациям, созданным гражданами, в случаях, предусмотренных федеральными законами, отдельным категориям граждан в случаях, предусмотренных законами субъектов Российской Федерации**

земельный участок гражданам, имеющим трех и более детей, при установлении законом субъекта Российской Федерации соответствующих случая и порядка предоставления земельных участков в собственность бесплатно

Случаи предоставления в аренду на торгах и без проведения торгов (статья 39.6)

- * Договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается **на торгах, проводимых в форме аукциона.**

Подготовка, организация и проведение аукциона, в том числе в электронной форме, регулируются новыми статьями 39.11 – 39.13 ЗК РФ

- * Договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается **без проведения торгов** в случаях, прямо установленных пунктом 2 статьи 39.6 ЗК РФ (32 случая)

Граждане и юридические лица, являющиеся арендаторами земельных участков, имеют право на заключение нового договора аренды земельных участков без проведения торгов (пункты 3 и 4 статьи 39.6)

в следующих случаях:

земельный участок предоставлен гражданину или юридическому лицу в аренду **без проведения торгов** (за исключением случаев, предусмотренных пунктом 13, 14 или 20 статьи 39.12 настоящего Кодекса), а именно случаев предоставления на аукционе, но аукцион признан несостоявшимся (единственный участник

земельный участок предоставлен гражданину на аукционе для ведения садоводства или дачного хозяйства.

при наличии в совокупности следующих условий:

- 1) заявление о заключении нового договора аренды такого земельного участка подано этим гражданином или этим юридическим лицом до дня истечения срока действия ранее заключенного договора аренды земельного участка;
- 2) исключительным правом на приобретение такого земельного участка в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом, другими федеральными законами, не обладает иное лицо;
- 3) ранее заключенный договор аренды такого земельного участка не был расторгнут с этим гражданином или этим юридическим лицом по основаниям, предусмотренным пунктами 1 и 2 статьи 46 настоящего Кодекса;
- 4) на момент заключения нового договора аренды такого земельного участка имеются предусмотренные подпунктами 1 - 30 пункта 2 настоящей статьи основания для предоставления без проведения торгов земельного участка, договор аренды которого был заключен без проведения торгов.

Сроки договоров аренды (пункт 8 статьи 39.8)

| | |
|-----------------------------------|---|
| до 3 лет (не более чем 3 года) | в случае предоставления земельного участка гражданину для сенокошения, выпаса сельскохозяйственных животных, ведения огородничества |
| | в случае предоставления земельного участка, на котором расположен объект незавершенного строительства, для завершения строительства этого объекта |
| от 3 до 5 лет | в случае предоставления земельного участка юридическому лицу для комплексного освоения территории или ведения дачного хозяйства; |
| от 3 до 10 лет | в случае предоставления земельного участка для строительства, реконструкции зданий, сооружений, за исключением отдельных случаев |
| 20 лет | в случае предоставления гражданину земельного участка для индивидуального жилищного строительства |
| | в случае предоставления гражданину земельного участка в границах населенного пункта для ведения личного подсобного хозяйства; |
| от 3 до 49 лет | в случае предоставления земельного участка для сельскохозяйственного производства, за исключением для сенокошения, выпаса сельскохозяйственных животных, ведения огородничества |
| до 49 лет | для размещения линейных объектов |
| | в случае предоставления земельного участка в аренду собственнику здания, сооружения, расположенных на таком земельном участке, или помещений в них |
| | в иных случаях |

Срок обусловлен сроком содержащемся в другом документе

Безвозмездное пользование (статья 39.10)

Договор безвозмездного пользования земельным участком заключается гражданином и юридическим лицом с уполномоченным органом, а в случае, предусмотренном подпунктом 2 пункта 2 настоящей статьи, с организацией, которой земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, предоставлен в постоянное (бессрочное) пользование.

Случаи предоставления земельного участка в безвозмездное пользование прямо установлены законом (16 случаев).

Нововведения в Земельном кодексе Российской Федерации

- * Глава V.2 Обмен земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на земельный участок, находящийся в частной собственности
- * Глава V.4 Перераспределение земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, между собой и таких земель и (или) земельных участков и земельных участков, находящихся в частной собственности
- * Глава V.6 Использование земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитута (статьи 39.33 – 39.36)

Актуальные изменения в Федеральный закон от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», вступившие в силу с 24 июня 2014г.

Новый пункт 3.1 статьи 3:

В случае, если на земельном участке, расположенном в границах населенного пункта (за исключением территорий субъектов Российской Федерации - городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга) и предназначенном для ведения сельскохозяйственного производства, отсутствуют здания или сооружения и такой земельный участок предоставлен сельскохозяйственной организации или крестьянскому (фермерскому) хозяйству на праве постоянного (бессрочного) пользования или на праве пожизненного наследуемого владения, указанные лица вправе приобрести земельный участок в собственность по цене, установленной законом субъекта Российской Федерации в размере не более пятнадцати процентов его кадастровой стоимости.

Новый пункт 3.2 статьи 3:

Арендатор земельного участка, который предоставлен из земель сельскохозяйственного назначения или земель населенного пункта и предназначен для ведения сельскохозяйственного производства и на котором отсутствуют здания или сооружения, вправе приобрести такой земельный участок в собственность по цене, установленной по указанным в пункте 3.1 настоящей статьи правилам, в случае, если право аренды этого арендатора возникло в результате переоформления права постоянного (бессрочного) пользования или права пожизненного наследуемого владения таким земельным участком на право аренды.

**Актуальные изменения в Федеральный закон от 24.07.2008 № 161-ФЗ
"О содействии развитию жилищного строительства",
вступившие в силу с 24 июня 2014 г.**

**новые функции Федерального Фонда содействия
развитию жилищного строительства:**

- * разрабатывает и направляет в органы местного самоуправления проекты изменений в генеральные планы и правила землепользования и застройки поселений и городских округов
- * по поручению федерального органа исполнительной власти распоряжается земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена и в отношении которых межведомственным коллегиальным органом принято соответствующее решение.



Спасибо за внимание!