

# КАК НОВЫЕ ЗАКОНЫ ОТРАЗЯТСЯ НА СТРОИТЕЛЬНОЙ СФЕРЕ

## 1. Федеральный закон от 23 июня 2014 года № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации».

Вступает в силу с 1 марта 2015 года.

1. Изменены подходы к определению способа предоставления земельного участка. В основу положен принцип – предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется на торгах, проводимых в форме аукциона, за исключением случаев, предусмотренных Земельным кодексом Российской Федерации (ЗК РФ). При этом в ЗК РФ установлен закрытый перечень таких случаев, которые, как правило, связаны с реализацией важных инфраструктурных проектов, размещением линейных объектов, объектов государственного или муниципального значения, предоставлением земельных участков отдельным категориям граждан.

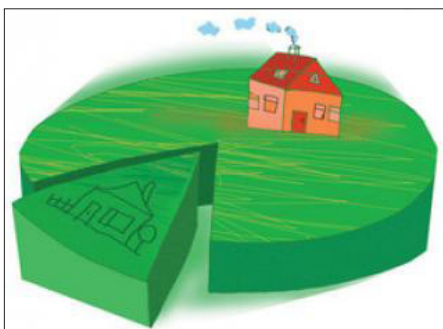
Законом также предусматривает ряд переходных положений, позволяющих реализовать возможность предоставления без проведения торгов земельного участка лицу, по заявлению которого до 1 марта 2015 года были начаты соответствующие процедуры (например, принято решение о предварительном согласовании места размещения объекта).

2. Детально регламентированы процедуры проведения аукционов по продаже земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и на право заключения договоров аренды таких земельных участков (земельные аукционы), а также процедур предоставления земельных участков без торгов (статьи 39.11-39.17 новой редакции ЗК).

3. Введена обязанность органов государственной власти и органов местного самоуправления утвердить схему расположения земельного участка и принять решение о проведении аукциона на основании поступившего заявления заинтересованного лица при отсутствии оснований для отказа в проведении такого аукциона. Указанная норма вступает в силу с 1 июня 2015 года.

Возможность подготовки заинтересованным лицом схемы расположения земельного участка для проведения аукциона не распространяется на территории в границах субъектов РФ — городов федерального значения Москвы, Санкт-Петербурга и Севастополя, а также в границах населенных пунктов. В городах федерального значения и населенных пунктах заинтересованные лица вправе образовывать земельные участки для их выставления на аукцион только в соответствии с утвержденным проектом межевания территории.

4. Установлен исчерпывающий перечень оснований для отказа в проведении



аукциона или в предоставлении земельного участка без проведения торгов. Однако субъекты Российской Федерации до 1 января 2020 года могут принимать такие решения по основаниям, предусмотренным также законами данных субъектов Российской Федерации, при условии, что такие законы приняты не позднее 1 января 2016 года.

5. Установлено, что земельные аукционы проводятся в электронной форме. Однако данное положение будет применяться только после вступления в силу федерального закона, устанавливающего порядок проведения таких аукционов в электронной форме. В настоящее время такой федеральный закон отсутствует.

6. Введен пакет норм в целях недопущения долгостроя и обеспечения эффективного использования земельных участков:

1) предоставление путем проведения торгов земельных участков для строительства зданий и сооружений возможно только в аренду;

2) договор аренды земельного участка заключается на срок, в два раза превышающий срок, необходимый для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования и строительства зданий, сооружений. Указанный срок устанавливается уполномоченным федеральным органом исполнительной власти. До установления такого срока уполномоченным федеральным органом исполнительной власти или органом местного самоуправления, уполномоченными на распоряжение земельными участками, но не менее чем пять лет и не более чем сорок девять лет;

3) если договор аренды такого земельного участка прекратился (не зависимо от оснований) и объект не был введен в эксплуатацию, то согласно введенной в Гражданский кодекс Российской Федерации новой статье 2391,

такой объект незавершенного строительства может быть изъят у собственника по решению суда путем продажи с публичных торгов. Вместе с тем такое изъятие не применимо:

если собственник объекта докажет, что нарушение срока строительства произошло из-за действий (бездействия) органов государственной власти, органов местного самоуправления или лиц, осуществляющих эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, к которым должен быть подключен (технологически присоединен) объект;

в отношении объектов, строительство (создание) которых осуществляется с привлечением средств участников долевого строительства в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов...»;

если договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключен до 1 марта 2015 года.

7. Детально регламентированы случаи и условия предоставления в аренду без торгов земельного участка, на котором расположен объект незавершенного строительства.

8. Внесены существенные изменения в регулирование института комплексного освоения территории:

1) предусмотренный ЗК РФ (в прежней редакции) договор аренды земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства разделен на два взаимосвязанных договора. Это договор аренды земельного участка, порядок заключения которого регулируется ЗК РФ, и договор о комплексном освоении территории. При этом содержание договора о комплексном освоении территории, права и обязанности сторон, порядок расторжения данного договора урегулированы Градостроительным кодексом Российской Федерации;

2) институт комплексного освоения территории распространен на случаи любого строительства, а не только жилищного;

3) исключена возможность расторжения договора комплексного освоения территории по соглашению сторон. Договор может быть расторгнут только по решению суда;

4) установлена необходимость разработки графиков освоения территории с детальной регламентацией каждого мероприятия, в целях более эффективного освоения земельных участков.

(Окончание на 3-й стр.)

# КАК НОВЫЕ ЗАКОНЫ ОТРАЗЯТСЯ НА СТРОИТЕЛЬНОЙ СФЕРЕ

(Окончание. Начало на 2-й стр.)

9. Установлена возможность обмена земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на земельный участок, находящийся в частной собственности. Так, допускается обмен:

1) земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на земельный участок, находящийся в частной собственности, который изымается для государственных или муниципальных нужд;

2) земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на земельный участок, который находится в частной собственности и предназначен в соответствии с утвержденными проектом планировки территории и проектом межевания территории для размещения объекта социальной инфраструктуры (если размещение объекта социальной инфраструктуры необходимо для соблюдения нормативов градостроительного проектирования), объектов инженерной и транспортной инфраструктуры или на котором расположены указанные объекты.

10. Земельный кодекс дополнен новыми главами, регулирующими вопросы: - заключения соглашения об установлении сервитута в отношении земель-

ных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности;

- перераспределения земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельных участков, находящихся в частной собственности;

- безвозмездной передачи земельных участков, находящихся в федеральной собственности, в муниципальную собственность или в собственность субъектов Российской Федерации.

11. Введен новый институт, предусматривающий возможность использования земель и земельных участков без установления сервитута и без их предоставления гражданам и юридическим лицам. Такое использование допускается в случаях:

1) проведения инженерных изысканий;

2) капитального или текущего ремонта линейного объекта;

3) строительства временных или вспомогательных сооружений, складирования строительных и иных материалов, техники для обеспечения строительства, реконструкции линейных объектов федерального, регионального или местного значения;

4) осуществления геологического изучения недр;

5) осуществления деятельности в целях сохранения и развития традиционного образа жизни, хозяйствования и промыслов коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока, за исключением земель и земельных участков в границах земель лесного фонда;

6) размещения нестационарных торговых объектов, рекламных конструкций, а также иных объектов, виды которых устанавливаются Правительством Российской Федерации. В этих случаях (за исключением последнего из перечисленных случаев), использование земель и земельных участков осуществляется на основании разрешения органа государственной власти или органа местного самоуправления.

12. Полномочия по распоряжению земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, расположенными в границах городских и сельских поселений, передаются органам местного самоуправления этих поселений при условии наличия утвержденных правил землепользования и застройки поселений.

## **2. Федеральный закон от 21 июля 2014 года № 224-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации».**

**Вступил в силу с 25 июля 2014 года.**

Закон направлен на создание условий для строительства жилья экономического класса. Условия отнесения жилых помещений к жилью экономического класса устанавливает Минстрой России. Градостроительный кодекс дополнен двумя видами договоров: договор об освоении территории в целях строительства жилья экономического класса и договор о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса.

Такие договоры заключаются с победителем аукциона, которым является лицо, предложившее наименьшую цену продажи жилья экономического класса за один кв. м. Начальная цена устанавливается по выбору уполномоченного органа в размере, не превышающем 80% рыночной стоимости одного кв.м. общей площади таких жилых помещений, или в размере максимальной цены жилья экономического класса, установленной Правительством Российской Федерации.

По договору об освоении территории в целях строительства жилья экономического класса инвестор должен построить

многоквартирный дом или жилой дом блокированной застройки, в которых все жилые помещения или их определенный минимальный объем (количество и (или) площадь) соответствуют условиям отнесения к жилью экономического класса. Орган государственной власти или орган местного самоуправления, заключившие данный договор, должны обеспечить мероприятия, необходимые для подключения (технологического присоединения) построенного объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.

По договору о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса инвестор обязан подготовить документацию по планировке территории, обеспечить образование земельных участков из исходного, построить вышеуказанные многоквартирные дома, дома блокированной застройки и (или) индивидуальные жилые дома. При этом обязательство по строительству объектов транспортной, коммунальной и социальной инфраструктуры (может возлагаться как на инвестора, так и на орган государственной

власти или орган местного самоуправления).

Жилые помещения экономического класса подлежат продаже по договорам долевого участия или договорам купли-продажи гражданам, имеющим право на приобретение жилья экономического класса (категории и перечни таких граждан утверждаются субъекты РФ), или по государственным (муниципальным) контрактам органам государственной власти или местного самоуправления. При этом цена одного квадратного метра общей площади жилого помещения по таким договорам не может превышать цену, предложенную победителем аукциона. Инвестор обязан заключать договоры с указанными гражданами в течение шести месяцев со дня ввода в эксплуатацию такого дома, по истечении этого срока инвестор вправе распорядиться жилым помещением без каких-либо ограничений.

Земельный участок предоставляется инвестору в аренду. При этом размер арендной платы не может превышать размер земельного налога, рассчитанного для данного земельного участка.

<http://www.rcmm.ru/att/greetings406.htm>