ПРОКУРАТУРА РАЗЪЯСНЯЕТ

В первый день нового года вступит в силу новая редакция Земельного кодекса. Изменится порядок установления сервитута, а также правила изъятия участков в целях комплексного развития территорий городов и сёл. Поправки, которые вступят в силу с 1 января 2017 года, были утверждены Федеральным законом от 03.07.2016 N 361-ФЗ и Федеральным законом от 03.07.2016 N 373-ФЗ. Некоторые изменения носят исключительно технический характер, а другие – упрощают порядок изъятия земельных участков, на которых планируется строить объекты инфраструктуры. Установление публичного сервитута В будущей редакции пп.3 п. 3 статьи 23 Земельного кодекса РФ будет прописано, что публичные сервитуты могут устанавливаться для размещения на участках межевых знаков, геодезических пунктов государственных геодезических сетей, гравиметрических пунктов, нивелирных пунктов и подъездов к ним. Сейчас этот пункт предусматривает предоставление публичного сервитута для размещения на земельном участке межевых и геодезических знаков и подъездов к ним. Поправки к нему утверждены Федеральным законом от 03.07.2016 N 361-ФЗ. Одновременно в статье 24 Земельного кодекса РФ уточняется, что работники организаций транспорта, лесной промышленности, лесного и/или охотничьего хозяйства, федеральных государственных бюджетных учреждений, осуществляющих управление государственными природными заповедниками и национальными парками, и других сфер деятельности, имеющих право на получение служебных наделов по заявлению могут получить в безвозмездное пользование участки, в том числе из состава земель лесного фонда и земель особо охраняемых природных территорий. Новые основания для аренды земли без проведения торгов

С нового года Земельный кодекс РФ изменится и в связи со вступлением в силу некоторых норм Федерального закона от 03.07.2016 N 373-ФЗ. По новым правилам, договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, будут заключать без проведения торгов в двух дополнительных случаях: при предоставлении земельного участка, изъятого для муниципальных нужд в целях комплексного развития территории у физического или юридического лица, которому такой земельный участок был предоставлен на праве безвозмездного пользования, аренды, лицу, заключившему договор о комплексном развитии территории по инициативе органа местного самоуправления по результатам аукциона на право заключения данного договора в соответствии с Градостроительным кодексом РФ; при предоставлении земельного участка для строительства объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур лицу, заключившему договор о комплексном развитии территории в соответствии с Градостроительным кодексом РФ. Соответствующие поправки вносятся в статью 39.6 Земельного кодекса РФ. В то же время дополняется статья 39.8 Земельного кодекса РФ, в новой редакции которой сказано, что сроки действия договоров об аренде в новых двух случаях не могут превышать сроки действия соглашений о комплексном развитии территории или периоды, предусмотренные на строительство объектов инфраструктуры.

Кроме того, в статье 46 Земельного кодекса РФ с 1 января 2017 года будет указано, что расторгнуть подобные договоры аренды власти могут, в том числе, в случае ненадлежащего исполнения арендатором своих обязательств. Одновременно организации, с которыми заключены соглашения о комплексном развитии территорий, получают возможность обращаться с ходатайствами об изъятии земельных участков для государственных или муниципальных целей. До 1 января 2017 года действует редакция  статьи 56.4 Земельного кодекса РФ, по которой такое обращение могут направить недропользователи, субъекты естественных монополий, а также уполномоченные организации. Особенности изъятия земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества в целях комплексного развития территории по инициативе органа местного самоуправления изложены в новой статье кодекса – 56.12. В ней уточняются: основания для принятия решения об изъятии; обязанности органов местного самоуправления, принявших такое решение; требования к соглашению, заключаемому в связи с изъятием участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества; положения, касающиеся перехода прав собственности на участки; иные нормы, регулирующие договоры о комплексном развитии территорий и об аренде. Уточнение списка лиц, по инициативе которых проводится кадастровой учет Согласно требованиям статьи 39.11 Земельного кодекса РФ, одним из шагов при подготовке к проведению аукциона по продаже или предоставлению в аренду земельного участка по инициативе заинтересованных лиц является осуществление кадастрового учета и регистрация прав собственности. Сейчас действует правило, по которому обратиться с заявлением о регистрации прав и кадастровом учете могут только лица, заинтересованные в предоставлении этого участка.

С 1 января 2017 года соответствующие заявления смогут обращаться подавать еще и кадастровые инженеры, выполнившие кадастровые работы в целях образования земельного участка. При этом никаких доверенностей либо иных уполномочивающих документов им не понадобится. Новшества в правилах подачи ходатайства о смене вида разрешенного использования Федеральный закон 361-ФЗ уточнил также нормы статьи 39.15 Земельного кодекса РФ. С ближайшего воскресенья в ней появится новый пункт следующего содержания: 10.1. В случае, предусмотренном пунктом 10 настоящей статьи, решение о предварительном согласовании предоставления земельного участка является основанием для обращения заявителя без доверенности в органы государственной власти или органы местного самоуправления: с ходатайством об обращении органа государственной власти или органа местного самоуправления в орган регистрации прав с заявлением о внесении изменений в сведения Единого государственного реестра недвижимости о виде или видах разрешенного использования земельного участка, выбранных в соответствии с утвержденными правилами землепользования и застройки; с заявлением об изменении вида разрешенного использования земельного участка; с заявлением о получении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка; с ходатайством о переводе земельного участка из одной категории в другую.  
Источник: <http://ppt.ru/news/137903>