

V

юридический форум для практиков «Главные правовые события года»

forum.1jur.ru



Особенности оформления земельных правоотношений в свете нового закона о регистрации



М.А. Джушхинова
Руководитель
направления Блок по
управлению закупками
Корпоративного центра
(БУЗ КЦ) ПАО «МТС»

Основные новеллы 218-ФЗ от 13.07.2015 в рамках оформления земельных отношений при регистрации прав на созданный объект

Возможность регистрации права собственности на объект без договора на земельный участок (п. 10. ст. 40 218-Ф3)

Возможность предоставления договора, срок действия которого истек на момент регистрации объекта (п. 2 ст. 40 218-Ф3)

Новелла № 1 – Регистрация прав собственности на объект без договора на ЗУ

Если для строительства объекта не требуется разрешение на строительство (ПП № 1300)

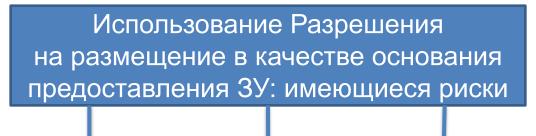
Если имеется разрешение на размещение объекта (Глава V.6 ЗК РФ)

Основные документы для регистрации прав на созданный объект, не требующий получения разрешения на строительство (п. 10 ст. 40 218-Ф3)

Договор на ЗУ / Разрешение на размещение Технический план объекта на основании декларации об объекте недвижимости (ст. 24 218-Ф3)

Порядок предоставления ЗУ на основании разрешения на размещение (Глава V.6 ЗК РФ)

Подача заявления заинтересованного лица Подготовка схемы границ ЗУ на кадастровом плане территории



ЗУ могут быть предоставлены третьим лицам (п. 4 ст. 39.36 ЗК РФ)

Размещение объектов не должно нарушать РВИ

Невозможность регистрации прав

на основании разрешения на размещение –

риск ликвидируется с вступлением в силу 218-Ф3

Новелла № 2 – регистрация прав собственности на объект с предоставлением договора, срок которого истёк (п. 2 ст. 40 218-Ф3)

Согласно 122-Ф3 необходим правоустанавливающий документ на ЗУ без уточнения срока действия Согласно 218-Ф3 необходим правоустанавливающий документ на ЗУ, действующий на период ввода в эксплуатацию

Со вступлением в силу 218-ФЗ ликвидируется проблема отказов в регистрации прав на объект в отсутствии действующих договоров на ЗУ



Порядок заключения договора аренды ЗУ (ст. 39.14 3К РФ)

Схема ЗУ

Кадастровый учет ЗУ

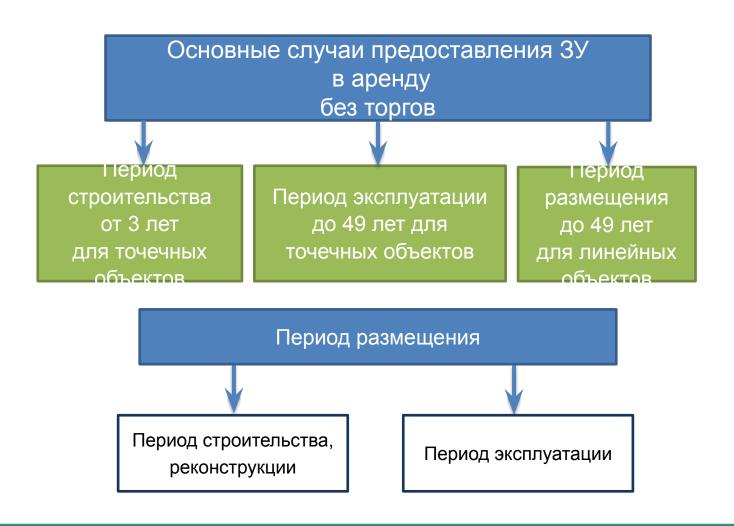
Заявление о предварительном согласовании

Заявление о предоставлении ЗУ

Решение о предварительном согласовании

Заключение Договора

Кадастровые работы



Порядок заключения соглашения об установлении сервитута (Глава V.3 3К РФ)

Заявление

Схема границ сервитута

Уведомление о возможности заключения

Кадастровый учет и межевание в случае заключения сервитута на срок свыше 3 лет

Заключение соглашения

Сервитут и Аренда на ЗУ как основание для последующей регистрации: сравнительный анализ

Сервитут		Аренда	
ПЛЮСЫ	МИНУСЫ	ПЛЮСЫ	МИНУСЫ
Возможность заключать договоры с землепользовател ями	Размещение не должно препятствовать РВИ	Ставки преимуществен- но утверждены	Невозможность заключать договоры с ППБП, ПНВ, БП
Сервитут до 3 лет – без КУ, межевания и регистрации	Частичное отсутствие утвержденных ставок за сервитут Срок основного договора должен быть свыше года	Указание в 218- ФЗ на возможность предоставления договора, срок которого истёк	Невозможность заключить договор аренды под точечными объектами на срок менее, чем 3 года

