

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-ФЗ)

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

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-ФЗ)

Договор на ЗУ /
Разрешение
на размещение

Технический план
объекта на основании
декларации об объекте
недвижимости
(ст. 24 218-ФЗ)

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

Использование Разрешения
на размещение в качестве основания
предоставления ЗУ: имеющиеся риски

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-ФЗ

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

Согласно 122-ФЗ
необходим право-
устанавливающий
документ на ЗУ
без уточнения срока
действия

Согласно 218-ФЗ
необходим право-
устанавливающий
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

Варианты правоустанавливающих документов на ЗУ для регистрации прав на основании 218-ФЗ

Договор аренды

Соглашение о сервитуте

Разрешение на размещение (внедоговорный и безвозмездный документ)

Порядок заключения договора аренды ЗУ (ст. 39.14 ЗК 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 ЗК РФ)



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

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



forum.1jur.ru