An aerial photograph of a city, likely St. Petersburg, Russia, showing a large body of water in the foreground and a dense urban area in the background. The sky is clear and blue.

БАЗОВЫЕ ВОПРОСЫ ЗЕМЕЛЬНОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА

01 февраля 2016 года

Базовые вопросы земельного законодательства

- Предмет совместного ведения Российской Федерации и субъектов Российской Федерации
- Земельное законодательство состоит из Земельного кодекса РФ, иных федеральных законов и принимаемых в соответствии с ними законов субъектов РФ
- Законодательные акты СССР не применяются. Нормативные правовые акты Президента РФ и Правительства РФ применяются в части, не противоречащей Земельному кодексу РФ
- Помимо Земельного кодекса в корпусе земельного законодательства около 20 федеральных законов
- Смежность с экологическим и природоресурсным законодательством, законодательством о техническом регулировании. Но в первую очередь – градостроительным!

Соотношение земельного и градостроительного законодательства

- Базовый объект регулирования градостроительного законодательства – территория
- Базовый объект регулирования земельного законодательства – земельный участок
- Градостроительные регламенты – это виды разрешённого использования и территорий, и земельных участков
- Градостроительные регламенты – определяют правовой режим и территорий, и земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов

Соотношение земельного и градостроительного законодательства

- Предмет градостроительного законодательства – отношения по установлению назначения, разрешённого использования территорий, земельных участков, иных объектов недвижимости, а также по формированию, созданию новых и изменению существующих земельных участков и иных объектов недвижимости
- Предмет земельного законодательства – отношения по использованию и охране сформированных с учётом требований градостроительного законодательства земельных участков

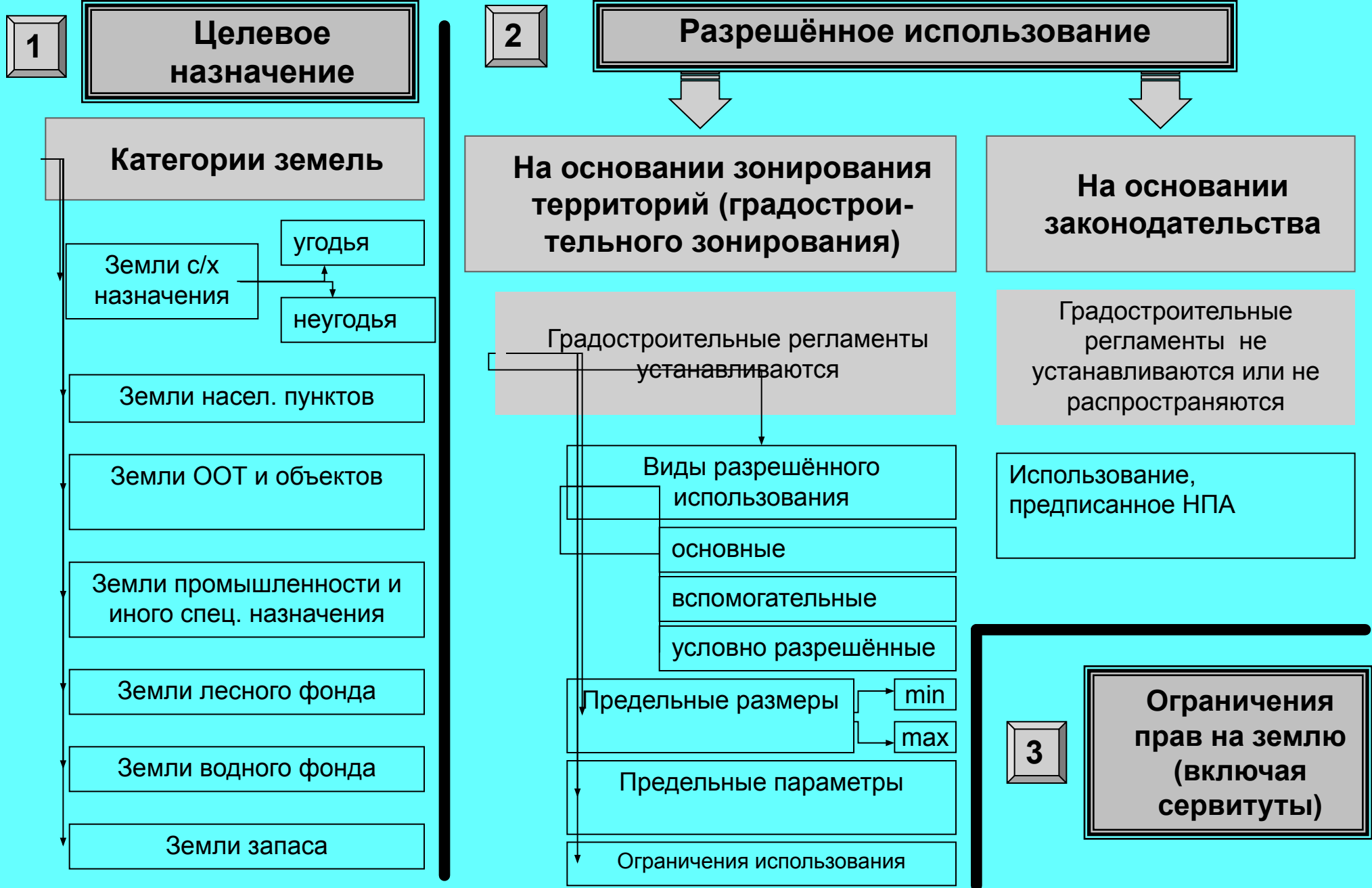
Соотношение терминов в земельном и градостроительном законодательстве

- Градостроительное зонирование – правовое зонирование – зонирование территорий
- Поселение – населённый пункт – земли населённых пунктов
- Градостроительная документация – градостроительная документация о застройке – документы территориального планирования – документация по планировке территории
- Градостроительный план земельного участка – схема расположения земельного участка на кадастровом плане

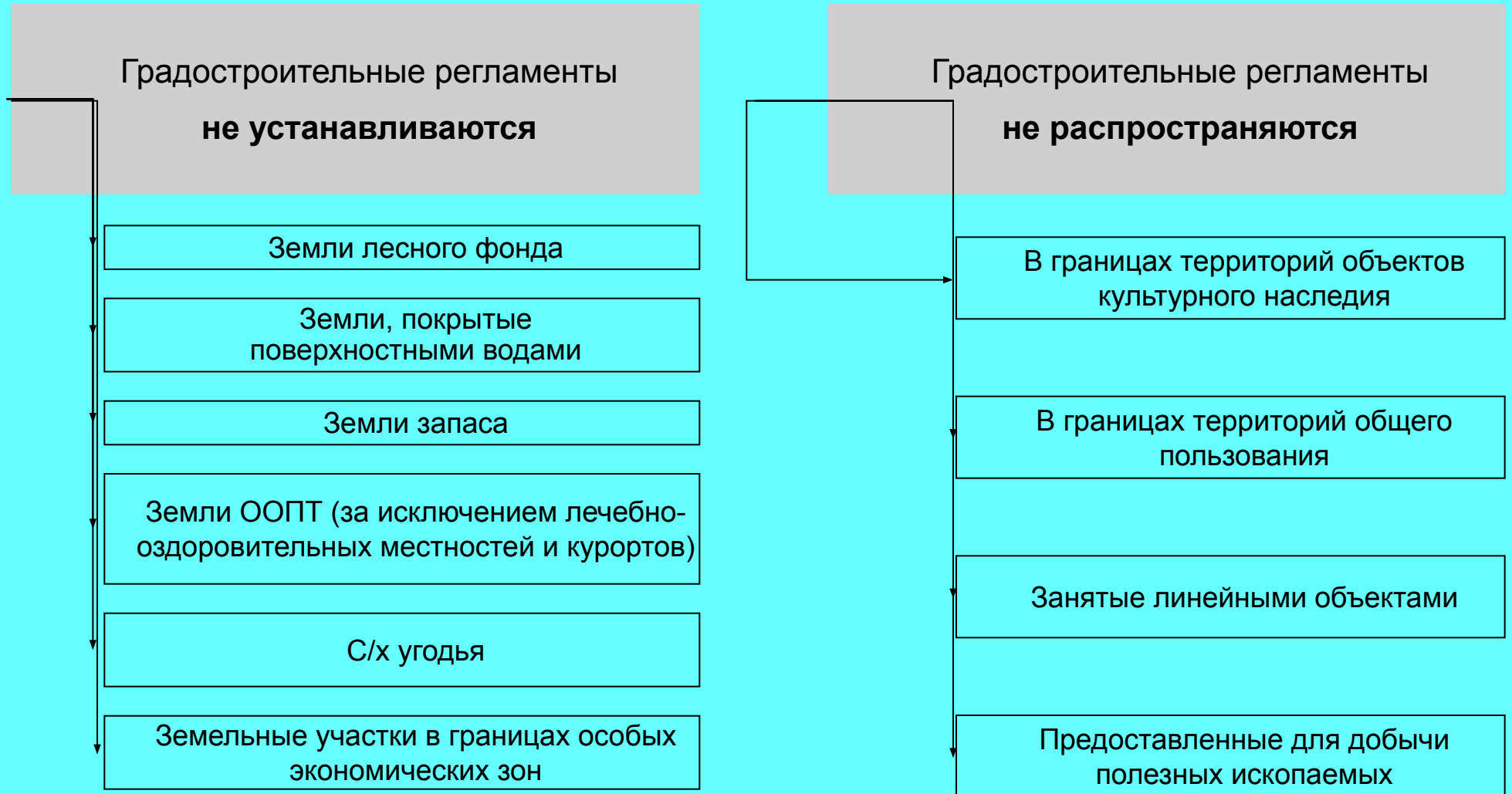
Ключевые нормы взаимодействия норм земельного и градостроительного законодательства

- Изменение границ земель населённых пунктов осуществляется генеральным планом
- При отсутствии документов территориального планирования не допускается принятие решений:
 - об изъятии, в том числе путем выкупа, земельных участков для государственных или муниципальных нужд
 - о переводе земель из одной категории в другую
 - о резервировании земель

Правовой режим территорий, земель, земельных участков



Территории, земли, земельные участки вне системы градостроительного зонирования

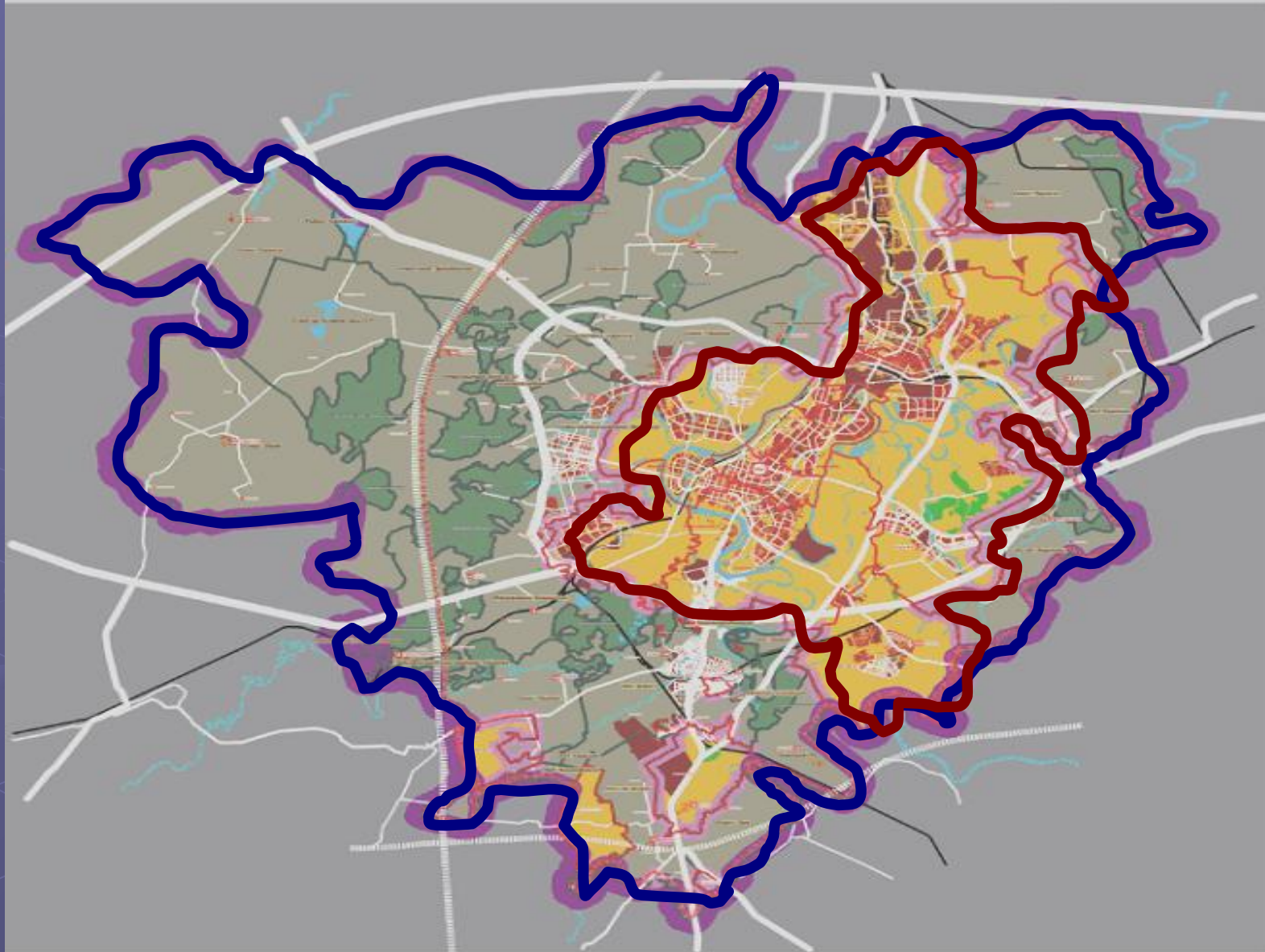


Использование таких территорий определяется органами власти соответствующего уровня

Иллюстративные примеры соотношения категорий земель и муниципальных образований



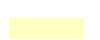
- Населённые пункты и границы населённых пунктов
- Границы поселений
- Границы городских округов, муниципальных районов



Граница земель населённого пункта



Граница городского округа – муниципального образования



ПРОГРЕССИВНЫЕ НОВЕЛЛЫ ЗЕМЕЛЬНОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА 2005-2015 гг.

- земельные участки для жилищного строительства предоставляются только на открытых аукционах и теперь только в аренду
- установлен порядок проведения аукционов по предоставлению земельных участков для жилищного строительства
- установлен новый вид целевого использования земельных участков – для комплексного освоения в целях жилищного строительства (девелопмент)
- установлены особенности порядка проведения аукционов по предоставлению земельных участков для комплексного освоения в целях жилищного строительства, в том числе т.н. «голландских аукционов»
- определён перечень объектов государственного и муниципального значения, при размещении которых допускается изъятие земельных участков