

**Предложения ООО «Институт Территориального Планирования «Град»  
к проекту № 304493-5 Федерального закона «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации  
в части совершенствования порядка изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд»**

Обоснование предложений и замечаний к проекту № 304493-5 Федерального закона «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования порядка изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд» (далее — законопроект) приводится в таблице 1, Приложении 1 к документу (в части обоснования необходимости включения в перечень объектов государственного или муниципального значения, размещение которых относится к случаям изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд, объектов транспортной и социальной инфраструктуры).

Таблица 1 — Обоснование предложений и замечаний законопроекту

п\п	Существующая или планируемая норма	<b>Предложения ООО «Институт Территориального Планирования «Град» по корректировке или дополнениям</b>	<b>Обоснования</b>
1.	-	Предлагаем подпункт 2 статьи 49 дополнить абзацами следующего содержания: «объекты транспортной инфраструктуры местного значения; объекты социальной инфраструктуры федерального, регионального, местного значения.»	Обоснование приведено в Приложении 1 к документу
2.	Пункты 7, 8 статьи 56.3 Земельного кодекса Российской Федерации излагаются в следующей редакции: «7. Допускается изъятие земельных участков, расположенных на территории одного субъекта Российской Федерации, для государственных нужд другого субъекта Российской Федерации в случае, если такое изъятие осуществляется для размещения объектов регионального значения такого субъекта Российской Федерации, предусмотренных документами территориального планирования субъекта	Предлагаем изложить указанные пункты в следующей редакции «7. Допускается изъятие земельных участков, расположенных на территории одного субъекта Российской Федерации, для государственных нужд другого субъекта Российской Федерации в случае, если такое изъятие осуществляется для размещения объектов регионального значения такого субъекта Российской Федерации, предусмотренных <b>совместно подготовленными</b> документами территориального планирования <b>таких</b>	Подготовка документов территориального планирования субъекта Российской Федерации и муниципального образования по общему правилу осуществляется применительно к территории конкретного субъекта Российской Федерации и, соответственно, к территории конкретного муниципального образования. Для возможности реализации предлагаемых законопроектом норм пунктов 7, 8 статьи 56.3 Земельного кодекса

	<p>Российской Федерации, на территории которого расположен такой земельный участок.</p> <p>8. Допускается изъятие земельных участков, расположенных на территории одного муниципального образования, для муниципальных нужд другого муниципального образования в случае, если такое изъятие осуществляется для размещения объектов местного значения такого муниципального образования, предусмотренных документами территориального планирования муниципального образования, на территории которого расположен такой земельный участок.»</p>	<p>субъекта Российской Федерации, на территории которого расположен такой земельный участок.</p> <p>8. Допускается изъятие земельных участков, расположенных на территории одного муниципального образования, для муниципальных нужд другого муниципального образования в случае, если такое изъятие осуществляется для размещения объектов местного значения такого муниципального образования, предусмотренных <b>совместно подготовленными</b> документами территориального планирования <b>таких муниципальных образований</b>, на территории которого расположен такой земельный участок.»</p>	<p>Российской Федерации необходимо уточнить случай, когда на территории одного из субъектов Российской Федерации или муниципального образования может быть размещен объект регионального значения другого субъекта Российской Федерации или объект местного значения другого муниципального образования. К такому случаю относится совместная подготовка документов территориального планирования органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления, в связи с чем указанное обстоятельство должно быть учтено в редакции пунктов 7, 8 статьи 56.3 Земельного кодекса Российской Федерации</p>
3.	<p>Законопроектом пункт 5 статьи 56.4 Земельного кодекса Российской Федерации предлагается изложить в следующей редакции:</p> <p>«5. Содержание ходатайства об изъятии, состав прилагаемых к нему документов, требования к схеме расположения земельного участка на кадастровом плане или карте территории, подготавливаемой в целях образования земельного участка, подлежащего изъятию для государственных или муниципальных нужд, устанавливаются федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и</p>	<p>Предлагаем изложить указанный пункт в следующей редакции:</p> <p>«5. Содержание ходатайства об изъятии, состав прилагаемых к нему документов, <del>требования к схеме расположения земельного участка на кадастровом плане или карте территории, подготавливаемой в целях образования земельного участка, подлежащего изъятию для государственных или муниципальных нужд,</del> устанавливаются федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере</p>	<p>Схема расположения земельного участка представляет собой изображение границ образуемого земельного участка или образуемых земельных участков на кадастровом плане территории. Закрепление статуса этого документа, его подробная регламентация осуществлена проектом федерального закона «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования порядка предоставления земельных участков, находящихся в</p>

	нормативно-правовому регулированию в сфере земельных отношений, государственного кадастра недвижимости.»	земельных отношений, государственного кадастра недвижимости.»	государственной или муниципальной собственности». В связи с чем регулирование института схемы расположения земельного участка в комментируемом законопроекте представляется избыточным
4.	Законопроектом предлагается подпункт 1 пункта 7 статьи 56.8 Земельного кодекса Российской Федерации изложить в следующей редакции: «1) объекты недвижимого имущества, расположенные на изымаемых земельных участках, и неотделимые улучшения таких объектов, в том числе в результате реконструкции, и земельных участков, созданные вопреки разрешенному использованию таких земельных участков;»	Предлагаем указанный подпункт изложить в следующей редакции: «1) объекты недвижимого имущества, расположенные на изымаемых земельных участках, и неотделимые улучшения таких объектов, в том числе в результате реконструкции, и земельных участков, созданные вопреки разрешенному использованию таких земельных участков, <b>установленному на момент создания таких улучшений;</b> »	В соответствии с частью 8 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации земельные участки или объекты капитального строительства, виды разрешенного использования, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, если использование таких земельных участков и объектов капитального строительства опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия. Таким образом, норма подпункта 1 пункта 7 статьи 56.8 Земельного кодекса Российской Федерации в редакции законопроекта противоречит праву, закрепленному частью 8 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации
5.	Законопроектом предлагается дополнить статью 38 Федерального закона от 24 июля	Предлагаем изложить указанную часть в следующей редакции:	Проект закона «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации»

	<p>2007 года № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» предлагается частью 10.1 следующего содержания: «10.1. В случае образования земельного участка на основании решения органа государственной власти или органа местного самоуправления об изъятии земельного участка или земельных участков для государственных или муниципальных нужд обязательным приложением к межевому плану является схема расположения земельного участка на кадастровом плане или кадастровой карте территории, утвержденная таким решением, или утвержденный проект межевания территории, в границах которой образуется такой земельный участок.»</p>	<p>«10.1. В случае образования земельного участка на основании решения органа государственной власти или органа местного самоуправления об изъятии земельного участка или земельных участков для государственных или муниципальных нужд обязательным приложением к межевому плану является <b>проект межевания территории, в границах которой образуется такой земельный участок, а в его отсутствие</b> — схема расположения земельного участка на кадастровом плане или кадастровой карте территории, утвержденная таким решением, <del>или утвержденный проект межевания территории, в границах которой образуется такой земельный участок.</del>»</p>	<p>Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования порядка предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности» устанавливается единый перечень документов, на основании которого происходит образование и изменение земельных участков. В числе этих документов в первую очередь — проект межевания, а затем уже схема расположения земельного участка. Представляется, что и в комментируемом законопроекте также должен быть установлен приоритет проекта межевания над схемой расположения и в случае образования земельного участка для целей его последующего изъятия. А в решение об изъятии должна содержаться информация об условных номерах образуемых земельных участков в соответствии с проектом межевания. Таким образом, будет установлена связь между положениями настоящего законопроекта и законопроекта «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования порядка</p>
--	---	---	---

			предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности»
6.	Предлагается пункт 2 статьи 279 Гражданского кодекса Российской Федерации изложить в следующей редакции: «2. Изъятие земельного участка для государственных или муниципальных нужд является основанием для: 1) прекращения права собственности гражданина или юридического лица на такой земельный участок; 2) прекращения права постоянного (бессрочного) пользования, пожизненного наследуемого владения земельным участком, находящимся в государственной или муниципальной собственности; 3) досрочного прекращения договора аренды или договора безвозмездного срочного пользования земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности.»	Предлагаем изложить пункт в следующей редакции: « <del>2. Изъятие земельного участка для государственных или муниципальных нужд является основанием для</del> Прекращение прав на изъятый земельный участок является основанием для: 1) прекращения права собственности гражданина или юридического лица на такой земельный участок; 2) прекращения права постоянного (бессрочного) пользования, пожизненного наследуемого владения земельным участком, находящимся в государственной или муниципальной собственности; 3) досрочного прекращения договора аренды или договора безвозмездного срочного пользования земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности.»	Из предлагаемой формулировки пункта 2 статьи 279 Гражданского кодекса Российской Федерации в редакции законопроекта прямо не следует, что правообладателю предоставляется вся полнота прав по распоряжению земельными участками в рамках разрешенного использования до дня их прекращения, в то же время статья 280 Гражданского кодекса Российской Федерации в редакции законопроекта такие права устанавливает и не связывает их с принятием решения о изъятии земельного участка. Во избежание нарушения прав граждан — собственников изымаемого имущества необходимо статьи 279 и 280 Гражданского кодекса Российской Федерации в редакции законопроекта согласовать

7.	<p>Законопроектом предлагается часть 5 статьи 279 Гражданского кодекса Российской Федерации дополнить положением следующего содержания:</p> <p>«Со дня прекращения прав на изъятый земельный участок прежнего правообладателя прекращаются ограничения (обременения) (сервитут, ипотека, арест), установленные в отношении такого земельного участка, а также договоры, заключенные данным правообладателем в отношении такого земельного участка.»</p>	<p>Предлагаем изложить указанное положение в следующей редакции:</p> <p>«Со дня прекращения прав на изъятый земельный участок прежнего правообладателя прекращаются ограничения (обременения) (сервитут, ипотека, арест), установленные в отношении такого земельного участка, а также договоры, заключенные данным правообладателем в отношении такого земельного участка.»</p>	<p>Данная норма может повлечь ряд сомнительных сделок со стороны участников правоотношений, которые регулируются данной нормой. Требуется проработка положений, касающихся обременений (ипотеки), например, двусторонняя реституция сделки, включая компенсацию понесенных убытков, в том числе и третьим лицам</p>
8.	<p>Законопроектом предлагается часть 5 статьи 279 Гражданского кодекса Российской Федерации дополнить положением следующего содержания:</p> <p>«Сервитуты, установленные в отношении изъятых земельных участков, сохраняются в случае, если использование земельного участка на условиях сервитута не противоречит целям, для которых осуществляется изъятие земельного участка.»</p>	<p>Предлагаем изложить указанное положение в следующей редакции:</p> <p>«Сервитуты, установленные в отношении изъятых земельных участков, сохраняются в случае, предусмотренном проектом межевания территории.»</p>	<p>Законопроектом не установлен субъект, констатирующий факт «непротиворечия» сервитута целям использования земельного участка, документ, подтверждающий «непротиворечие».</p> <p>Предлагается «сохранение» сервитута предусматривать в документации по планировке</p>

**Обоснование необходимости включения в перечень объектов государственного или муниципального значения, размещение которых относится к случаям изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд, объектов транспортной и социальной инфраструктуры**

В соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации (далее — ЗК РФ) изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков для государственных или муниципальных нужд осуществляется исключительно по основаниям, установленным статьей 49 ЗК РФ.

Подпункт 2 части 1 статьи 49 ЗК РФ закрепляет, что изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков для государственных или муниципальных нужд осуществляется в исключительных случаях, связанных с размещением следующих объектов государственного или муниципального значения:

объекты федеральных энергетических систем и объекты энергетических систем регионального значения;

объекты использования атомной энергии;

объекты обороны и безопасности;

объекты федерального транспорта, путей сообщения, информатики и связи, а также объекты транспорта, путей сообщения, информатики и связи регионального значения;

объекты, обеспечивающие космическую деятельность;

объекты, обеспечивающие статус и защиту Государственной границы Российской Федерации;

линейные объекты федерального и регионального значения, обеспечивающие деятельность субъектов естественных монополий;

объекты систем электро-, газоснабжения, объекты систем теплоснабжения, объекты централизованных систем горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и (или) водоотведения государственного или муниципального значения;

автомобильные дороги федерального, регионального или межмуниципального, местного значения.

Изъятие участка для государственных или муниципальных нужд в силу указанной нормы может быть обусловлено необходимостью размещения объектов государственного или муниципального значения только при условии отсутствия других вариантов возможного размещения этих объектов.

В соответствии со статьями 10, 14, 19, 23 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее — ГрК РФ) сведения о видах, назначении и наименованиях планируемых для размещения объектов федерального, регионального и местного значения поселения, городского округа, их основные характеристики, их местоположение содержатся в документах территориального планирования соответственно Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований.

Согласно пункту 8 статьи 10, пункту 8 статьи 14 ГрК РФ, пункту 5 статьи 19 ГрК, пункту 2 части 7 статьи 23 ГрК РФ материалы по обоснованию документов территориального планирования в текстовой форме содержат обоснование выбранного варианта размещения объектов федерального, регионального или местного значения на основе анализа использования соответствующей территории, возможных направлений ее развития и прогнозируемых ограничений ее использования.

Таким образом, источником получения информации по обоснованию единственно возможного размещения объектов государственного или муниципального значения, а также информации о таких объектах являются документы территориального планирования.

Из требований к содержанию документов территориального планирования, закрепленных в Градостроительном кодексе РФ, следует, что указанная документация должна предусматривать, в том числе размещение объектов социальной и транспортной инфраструктуры соответствующего значения (федерального, регионального, местного).

В то же время статья 49 ЗК РФ не относит случай размещения объектов социальной инфраструктуры и ряда объектов транспортной инфраструктуры местного значения к случаям, позволяющим осуществлять изъятие земельных участков для государственных и муниципальных нужд.

Вышеуказанный пробел в законодательстве на практике:

1) приводит к невозможности реализации мероприятий, предусмотренных документами территориального планирования;

2) препятствует обеспечению территории (в первую очередь, жилой застройки) оптимальным (в соответствии с требованиями нормативных технических документов, нормативов градостроительного проектирования) количеством объектов социальной и транспортной инфраструктуры, необходимым для обеспечения комфортных и благоприятных условий жизнедеятельности населения.

На основании изложенного, предлагается включить в перечень объектов государственного или муниципального значения, размещение которых относится к случаям изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд, объекты транспортной инфраструктуры местного значения и объекты социальной инфраструктуры федерального, регионального, местного значения.