

24 февраля 2015 года

Уважаемые господа,

Настоящим информируем Вас о важных изменениях в сфере аренды земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности (далее – **публичные земельные участки**).

23 июня 2014 г. был принят Федеральный закон № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – **Закон**).

Основные изменения, за исключением отдельных положений, указанных в ст. 35 Закона, вступают в силу 1 марта 2015 г.

Аренда публичных земельных участков

Закон существенно изменяет порядок продажи и передачи в аренду публичных земельных участков.

По общему правилу с 1 марта 2015 г. публичные земельные участки можно будет **арендовать только по результатам аукциона** (до 1 марта 2015 г. договоры аренды могут заключаться по результатам проведения как аукционов, так и конкурсов). Новой редакцией Земельного кодекса РФ, вместе с тем, предусмотрены случаи, когда договор аренды участка из публичных земель заключается **без проведения торгов**. К таким случаям, среди прочего, относятся: аренда земельного участка для размещения объектов социально-культурного назначения, реализации масштабных инвестиционных проектов; для размещения объектов, предназначенных для обеспечения электро-, тепло-, газо- и водоснабжения, водоотведения, связи, нефтепроводов; **однократное предоставление в аренду земельного участка, на котором расположены объекты незавершенного строительства**; аренда участка, расположенного в границах особой экономической зоны; участка, необходимого для осуществления деятельности по концессионному соглашению; и иных случаях.

Кроме того, Закон подчеркивает, что с 1 марта 2015 г. у арендаторов публичных земельных участков **не будет преимущественного права на заключение договора аренды на новый срок без проведения торгов** за исключением случаев, когда участок был предоставлен в аренду без проведения торгов, и при соблюдении ряда условий, например, подачи заявления о заключении нового договора аренды до дня истечения срока действия ранее заключенного договора аренды земельного участка.

Отметим, что на сегодняшний день подобный запрет в земельном законодательстве отсутствует. В силу п. 3 ст. 22 Земельного кодекса РФ по общему правилу по истечении срока договора аренды земельного участка его арендатор имеет при прочих равных условиях преимущественное право на заключение нового договора аренды.

При этом указанное не распространяется, в частности, на лиц, имеющих на праве собственности здания, сооружения, помещения на земельном участке – они по-прежнему будут иметь **исключительное право** на приобретение земельных участков в собственность или в аренду.

Изъятие объектов незавершенного строительства

Помимо положений, упомянутых выше, находим важным также обратить Ваше внимание на то, что в ходе реформирования земельного законодательства в Гражданский кодекс РФ была включена новая статья 239.1, предусматривающая **последствия прекращения заключенного по результатам аукциона договора аренды** публичного земельного участка. Они, в частности, коснутся компаний-арендаторов, осуществляющих строительство на таких земельных участках с нарушением сроков.

Так, даже если арендатор публичного земельного участка регистрирует право собственности на объекты незавершенного строительства, расположенные на этом участке, такие **объекты могут быть изъяты по решению суда** путем продажи с публичных торгов. При этом не важно, на каком участке расположены такие объекты - предоставленном в аренду по результатам аукциона, либо предоставленном без проведения торгов в целях завершения строительства. Начальная цена объекта будет определяться исходя из его рыночной стоимости. Если публичные торги признают несостоявшимися, в течение двух месяцев объект может быть приобретен в государственную или муниципальную собственность. Средства, полученные от продажи с публичных торгов либо в результате приобретения объекта в государственную или муниципальную собственность, будут выплачены его бывшему собственнику.

Необходимо отметить, что требование о принудительной продаже объекта незавершенного строительства не будет удовлетворено, если добросовестный арендатор земельного участка – собственник объекта – докажет, что **нарушение срока строительства объекта связано с действиями (бездействиями) органов государственной власти, органов местного самоуправления или лиц, осуществляющих эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения**, к которым должен быть подключен объект.

Собственник объекта незавершенного строительства, расположенного на предоставленном для строительства земельном участке, **вправе однократно приобрести такой земельный участок в аренду для завершения строительства на срок до 3 лет**, если в течение 6 месяцев со дня истечения срока действия договора аренды земельного участка уполномоченный орган государственной власти не обратится в суд об изъятии объекта.

Порядок проведения торгов по продаже объектов незавершенного строительства был утвержден 3 декабря 2014 г. Постановлением Правительства № 1229 и вступает в силу также 1 марта 2015 г.

Надеемся, предоставленная информация окажется для Вас полезной. В случае возникновения вопросов просим обращаться к руководителю практики «Недвижимость», Партнеру АЛРУД **Ирине Анюхиной**.

С уважением,

Юридическая фирма АПРУД

Примечание: Обращаем Ваше внимание на то, что вся информация была взята из открытых источников. Автор данного письма не несет ответственность за последствия, возникшие в результате принятия решений на основе данной информации.