

Материал подготовлен

Э.К. Трутнев – научный руководитель направления «Рынок недвижимости»

Фонда «Институт экономики города», кандидат архитектуры

Т.К. Байкова – ведущий юрисконсульт направления «Рынок недвижимости»

Фонда «Институт экономики города», к.ю.н

Упрощение размещения линейных объектов и объектов недропользования

Фонд «Институт экономики города» рассмотрел проект федерального закона «О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации в части упрощения размещения линейных объектов и объектов недропользования». По мнению специалистов Фонда, концепция законопроекта заслуживает поддержки, однако формулировки норм зачастую не вполне отражают суть изменений.

Изменения в Земельный кодекс РФ

1. Перечень объектов, для размещения которых может устанавливаться публичный сервитут

Согласно ч. 3 ст. 241 ЗК РФ в редакции законопроекта (п. 3 ст. 1) «публичный сервитут может устанавливаться только для обеспечения видов деятельности, указанных в статье 243 настоящего Кодекса». Далее согласно подп. «а» п. 1 ст. 242 ЗК РФ в редакции законопроекта органом, уполномоченным устанавливать публичный сервитут, является «орган, уполномоченный на принятие решения об изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд ..., если публичный сервитут устанавливается для целей размещения объектов, указанных в подпункте 2 статьи 49 настоящего Кодекса». При этом перечень объектов, содержащийся в ст. 243 ЗК РФ в редакции законопроекта не совпадает с перечнем объектов, указанных в подп. 2 ст. 49 ЗК РФ в действующей редакции. Хотя в целом идея о возможности установления публичного сервитута вместо изъятия земельного

участка представляется правильной при условии наделения собственника земельного участка правом выбора между двумя этими институтами.

2. Разграничение видов сервитута

Законопроектом исключается норма п. 1 ст. 23 действующей редакции Земельного кодекса РФ об установлении публичного сервитута «для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения». Однако иные критерии установления данного вида сервитута, кроме перечня объектов, для размещения которых он может устанавливаться, и особой процедуры его установления, отсутствуют. В связи с этим публичный сервитут в том виде, в котором он регулируется законопроектом, невозможно отделить от сервитута в отношении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности (гл. V ЗК РФ в действующей редакции), а также от сервитута, урегулированного ст. 274 ГК РФ. Тем более что частично совпадают объекты, для размещения которых устанавливаются указанные сервитуты. Это касается, в частности, работ, связанных с недропользованием или размещением защитных сооружений.

Таким образом, в законопроекте эти виды сервитута различаются между собой в основном процедурой установления.

3. Деление публичного сервитута на виды по сроку действия

Законопроект также оперирует терминами «долгосрочный публичный сервитут», «краткосрочный сервитут», «краткосрочный публичный сервитут в отношении земельных участков (земель), находящихся в государственной или муниципальной собственности, и не предоставленных третьим лицам». Однако нормы об этих видах сервитутов разбросаны по всему тексту законопроекта и сформулированы нечетко, что порождает ряд вопросов.

Например, согласно ч. 8 ст. 24 ЗК РФ в редакции законопроекта «обладатель публичного сервитута в связи с произведенным ремонтом или реконструкцией сооружения (вследствие которой изменяется исключительно местоположение линейных сооружений) вправе самостоятельно уточнить его границу при условии, что общая площадь обременения не увеличивается, а расстояние от оси линейного сооружения до границы публичного сервитута изменяется не более чем на 10% от прежнего, и не нарушит требования безопасности эксплуатации зданий, сооружений. Для этого обладатель долгосрочного сервитута обращается с соответствующим

заявлением в орган исполнительной власти, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним с приложением описания уточненных границ публичного сервитута». Возникает вопрос: куда должен обращаться обладатель краткосрочного публичного сервитута для изменения его границ, который также обладает таким правом согласно первому предложению ч. 8 ст. 247 ЗК РФ в редакции законопроекта.

Сервитут традиционно рассматривается как исключительный инструмент, который накладывает обременение на собственность лица при объективном отсутствии иных возможностей применить такие традиционные механизмы регулирования отношений между собственником и заинтересованным лицом, как договор аренды либо купли-продажи. Поэтому вызывает вопросы логика публичного сервитута на публичные же земли, свободные от прав третьих лиц: «публичного сервитута в отношении земельных участков (земель), находящихся в государственной или муниципальной собственности, и не предоставленных третьим лицам». В случае принятия данной концепции следует более подробно урегулировать последующую процедуру и принципы дальнейшего предоставления таких земельных участков, обремененных публичным сервитутом, третьим лицам в аренду или собственность.

4. Правила установления границ публичного сервитута

Законопроект вводит концептуальную новеллу, согласно которой границы публичного сервитута не привязаны к границам земельных участков:

- публичный сервитут может быть установлен в отношении земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности;
- публичный сервитут может быть установлен в отношении земельных участков, сведения о зарегистрированных правах на которые или описание границ которых отсутствуют в Едином государственном реестре недвижимости;
- в ходатайстве об установлении публичного сервитута не требуется указывать земельные участки, в отношении которых он устанавливается;
- решение органа власти об установлении публичного сервитута не содержит перечня земельных участков, в отношении которых он устанавливается;
- публичный сервитут не регистрируется как обременение (ограничение) прав на земельный участок (запись о публичном сервитуте не вносится в реестр прав), а лишь отражается в реестре границ.

При этом нормы о правилах установления границ публичных сервитутов законопроектом сформулированы нечетко и разбросаны по тексту законопроекта:

1) согласно ч. 2 ст. 244 ЗК РФ в редакции законопроекта к ходатайству об установлении публичного сервитута прилагается документ с описанием границ испрашиваемого (предполагаемого) публичного сервитута: либо «описания границ испрашиваемого (предполагаемого) публичного сервитута..., за исключением подачи ходатайства об установлении краткосрочного публичного сервитута», либо «схема границ публичного сервитута на кадастровом плане территории, если ходатайство подано об установлении краткосрочного публичного сервитута в отношении земельных участков (земель), находящихся в государственной или муниципальной собственности, и не предоставленных третьим лицам». При этом законопроект не устанавливает, какой документ, содержащий описание границ публичного сервитута, прикладывается к ходатайству об установлении краткосрочного публичного сервитута в отношении земельных участков (земель), находящихся в частной собственности, а также в государственной или муниципальной собственности, и предоставленных третьим лицам;

2) общие принципы установления границ сервитута закреплены в ч. 3 ст. 247 «Содержание публичного сервитута» ЗК РФ в редакции законопроекта: «публичный сервитут устанавливается в границах, определенных в соответствии с нормами установления охранных зон для сооружений, размещаемых на условиях публичного сервитута, либо в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории или проектной документацией или в соответствии с нормами отвода земель для строительства соответствующих сооружений».

Прежде всего, из приведенной формулировки не ясно, как и кем осуществляется выбор из приведенного перечня документации. При этом «установление охранных зон линейных сооружений, размещенных на условиях публичного сервитута, не требуется» (ч. 4 ст. 247). Однако согласно действующему законодательству установление публичного сервитута не может заменить установления охранной зоны линейного объекта.

Для справки

Публичный сервитут обеспечивает ограниченное использование чужого земельного участка обладателем сервитута.

Охранные зоны как особый правовой режим обеспечивают соблюдение правообладателями земельных участков особых условий использования таких земельных участков и режим хозяйственной деятельности в охранных зонах (ст. 56 ЗК РФ в действующей редакции), в т. ч. в пределах охранных зон не допускается строительство объектов.

Тем более что согласно ч. 6 ст. 246 ЗК РФ в редакции законопроекта (п. 3 ст. 1) в перечень прав обладателя публичного сервитута не входит право требовать прекращения действий, нарушающих режим использования земельных участков в охранных зонах. Установленная в ч. 11 ст. 246 ЗК РФ в редакции законопроекта обязанность правообладателя земельного участка, в отношении которого устанавливается публичный сервитут, воздерживаться от действий, которые исключают или затрудняют осуществление публичного сервитута, не обеспечивает соблюдение режима охранных зон. Например, запрет на строительство объектов в охранный зоне линейного объекта продиктован не препятствованием осуществлению публичного сервитута, а опасностью для жизни лиц, использующих построенный объект.

Рассматриваемую норму целесообразнее сформулировать как обязательное требование к установлению границ сервитута по границам охранных зон объектов;

3) законопроект не содержит однозначной нормы, не позволяющей устанавливать публичный сервитут в границах, превышающих объективную необходимость. В том числе несоблюдение требований к установлению границ отсутствует в перечне оснований для отказа в установлении публичного сервитута, закрепленном в ст. 245 ЗК РФ в редакции законопроекта. Пункт 6 ст. 245 ЗК РФ в редакции законопроекта рассматривает как основание для такого отказа несоответствие представленных документов «требованиям, установленным в пунктах 1–3 статьи 244 настоящего Кодекса».

При этом пп. 1–3 ст. 244 ЗК РФ в редакции законопроекта закрепляют лишь требования к наличию документов, описывающих границы публичного сервитута, и соответствие этих документов форме описания границ сервитута, требованиям к системе координат, точности определения координат характерных точек границ сервитута, форме электронного документа, установленным федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным на осуществление нормативно-правового регулирования в сфере осуществления государственного кадастрового учета недвижимого имущества.

Законопроект также не предусматривает возможность устанавливать границы публичного сервитута в решении об установлении публичного сервитута – предполагается лишь прикладывать к такому решению документы, описывающие границы сервитута, направленные в уполномоченный орган заинтересованным лицом.

Возникает ряд практических вопросов:

- каким образом гарантируется, что граница сервитута не пройдет, например, по зданию;
- возможно ли установление публичного сервитута на земельные участки с любым видом разрешенного использования.

5. Защита прав собственников земельных участков, на которые планируется установить сервитут

Права правообладателей земельных участков, обременяемых публичным сервитутом, защищены слабо. Законопроект не закрепляет обязанность органа, принявшего решение об установлении публичного сервитута, направлять копию такого решения непосредственно правообладателям этих земельных участков. Таким образом, правообладатели непосредственно уведомляются о принятом решении лишь на этапе регистрации границ публичного сервитута в виде сообщения о принятии заявления на такую регистрацию.

Более того, нормы ст. 246 ЗК РФ в редакции законопроекта, регулирующие порядок подписания соглашения о порядке осуществления публичного сервитута, включая месячный срок подписания данного соглашения правообладателями земельных участков, не устанавливают четкого срока направления проекта соглашения таким правообладателям (законопроект не исключает параллельного направления такого соглашения и принятия решения о сервитуте).

Данные положения в совокупности устанавливают экстремально сокращенные сроки обременения земельных участков публичным сервитутом, включая земельные участки, находящиеся в частной собственности. Это в целом понижает защиту прав собственников.

6. Применение норм ст. 5610 ЗК РФ к процедуре направления соглашения об установлении публичного сервитута правообладателям земельных участков

Согласно ч. 3 ст. 246 ЗК РФ в редакции законопроекта «проект соглашения о порядке осуществления публичного сервитута направляется правообладателям земельных участков в порядке, установленном статьей 5610 настоящего Кодекса для направления соглашения об изъятии недвижимости для государственных или муниципальных нужд». Между тем ст. 5610 ЗК РФ в действующей редакции содержит ч. 2 и 4, применение которых к процедуре направления соглашения об установлении публичного сервитута является спорным.

Для справки

«Проект соглашения об изъятии недвижимости, подписанный уполномоченным органом исполнительной власти или органом местного самоуправления, принявшими решение об изъятии, а также организацией, подавшей ходатайство об изъятии, на основании которого было принято такое решение, направляется для подписания лицу, у которого изымаются земельные участки и (или) расположенные на них объекты недвижимого имущества».

Часть 2 ст. 5610 ЗК РФ

«Одновременно с проектом соглашения об изъятии недвижимости, направляемым правообладателю изымаемой недвижимости в соответствии с пунктом 3 настоящей статьи, направляются следующие документы:

1) кадастровые паспорта земельных участков, подлежащих изъятию в соответствии с соглашением об изъятии недвижимости, а также кадастровые паспорта расположенных на таких земельных участках зданий, сооружений, помещений в них, объектов незавершенного строительства (если сведения о таких зданиях, сооружениях, помещениях в них, объектах незавершенного строительства внесены в государственный кадастр недвижимости);

2) отчет об оценке рыночной стоимости изымаемых земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества или об оценке рыночной стоимости прав на земельные участки и (или) расположенные на них объекты недвижимого имущества, подлежащих прекращению в связи с изъятием, а также отчет об оценке размера убытков, причиняемых изъятием земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества;

3) отчет об оценке земельных участков и (или) иных объектов недвижимого имущества, предоставляемых взамен изымаемых, или оценке стоимости права, на котором предоставляются земельные участки взамен изымаемых, в случае, если условиями соглашения об изъятии недвижимости предусмотрено предоставление земельных участков или иных объектов недвижимого имущества взамен изымаемых объектов недвижимого имущества».

Часть 4 ст. 5610 ЗК РФ

7. Порядок установления платы за публичный сервитут

Большое количество вопросов возникает в отношении норм ст. 248 «Плата за публичный сервитут» ЗК РФ в редакции законопроекта. Данная статья не устанавливает никаких принципов определения платы за установление публичного сервитута на земельных участках, находящихся в частной собственности. По сути, плата ограничивается лишь усмотрением обладателя публичного сервитута. Это снижает защиту прав собственников земельных участков. Особенно учитывая ч. 5 ст. 246 ЗК РФ в редакции законопроекта: «если в течение одного месяца со дня направления соглашения о порядке осуществления публичного сервитута указанное соглашение не подписано правообладателем земельного участка, в том числе вследствие его отсутствия по адресам места жительства или нахождения юридического лица, либо вследствие его отказа от переговоров по данному вопросу с обладателем публичного сервитута, либо вследствие недостижения согласия между

сторонами, то плата за публичный сервитут вносится в депозит нотариуса по месту нахождения земельного участка» и публичный сервитут начинает действовать. Таким образом, законопроект предлагает схему, согласно которой при полном отсутствии каких-либо законодательных ограничений размера платы за публичный сервитут сторонам предлагается прийти к окончательному согласию в месячный срок. В противном случае правообладатель земельного участка может изменить установленную плату только в судебном порядке. Причем законопроект также не устанавливает каких-либо принципов определения этой платы судом, поскольку норма ч. 2 ст. 248 ЗК РФ в редакции законопроекта сформулирована таким образом, что не может быть применена к случаям судебного решения: «Правообладатель земельного участка, не заключивший соглашение о порядке осуществления публичного сервитута, может оспорить размер платы за установление публичного сервитута в судебном порядке в течение трех лет со дня ее внесения в депозит нотариуса. Суммы, внесенные в депозит нотариуса, зачитываются в счет такого возмещения. Размер присуждаемых судом убытков не может быть больше разницы в рыночной стоимости соответствующего земельного участка до и после его обременения публичным сервитутом».

Согласно гражданскому законодательству плата за сервитут в состав убытков не входит: «под убытками понимаются расходы, которые лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, утрата или повреждение его имущества (реальный ущерб), а также неполученные доходы, которые это лицо получило бы при обычных условиях гражданского оборота, если бы его право не было нарушено (упущенная выгода)» (ч. 2 ст. 15 ГК РФ). И сам законопроект разделяет такую плату и убытки, установив в ч. 5 ст. 248 ЗК РФ: «плата за публичный сервитут является платой за занятие земельного участка и размещение, допускаемых на условиях сервитута сооружений».

8. Объекты, размещение которых может осуществляться на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитутов

В статью 3936 ЗК РФ вносятся изменения: объектами, размещение которых может осуществляться на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитутов, могут являться «сооружения, регистрация прав

собственности на которые не требуется, либо сооружения, размещаемые на землях общего пользования или на иных земельных участках, в качестве средства подключения (технологического присоединения) к сетям инженерно-технического обеспечения, вне зависимости от необходимости такой регистрации. Права собственности на построенные сооружения, размещенные на условиях, предусмотренных настоящим пунктом и не требующие государственной регистрации права, возникают у лица, обеспечившего их строительство со дня завершения такого строительства» (подп. «а» п. 6 ст. 1 законопроекта).

Формулировки недостаточно ясные. Ни существующее законодательство, ни законопроект не содержат терминов «средства подключения (технологического присоединения) к сетям инженерно-технического обеспечения» и «лицо, обеспечившее строительство».

Изменения в Федеральный закон от 25.10. 2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации»

1. Переоформление прав юридических лиц

Часть 1 ст. 35 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» (далее – Закон № 137-ФЗ) в редакции законопроекта содержит фразу «юридические лица, имеющие в собственности, хозяйственном ведении или оперативном управлении сооружения, ...которые ... могут размещаться на условиях публичного сервитута, имеют право оформить по своему желанию право постоянного (бессрочного) пользования на земельные участки на условиях публичного сервитута».

Данная формулировка весьма нечеткая, поскольку звучит как введение нового института «право постоянного (бессрочного) пользования на земельные участки на условиях публичного сервитута». Вероятно, предполагалось установить, что данные лица могут переоформить право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком на публичный сервитут? Требуется редакционная правка.

2. Перераспределение земель

Часть 3 ст. 35 Закона № 137-ФЗ в редакции законопроекта устанавливает следующие правила перераспределения земель:

«Если для размещения сооружений, указанных в пункте 1 настоящей статьи, были образованы земельные участки, то при переоформлении права постоянного

(бессрочного) пользования или права аренды на такие участки, на публичный сервитут, данные земельные участки перераспределяются со смежными земельными участками (землями), находящимися в государственной или муниципальной собственности и не предоставленными третьим лицам.

В случае, если смежные участки находятся в частной собственности, либо находятся в государственной или муниципальной собственности и предоставлены в аренду третьим лицам, то правообладатели данных земельных участков вправе осуществить перераспределение земельных участков, ранее образованных для размещения линейного сооружения, на условиях безвозмездности».

Данная норма нуждается в редакционном уточнении.

3. Плата за публичный сервитут

Согласно ч. 4 ст. 35 Закона № 137-ФЗ в редакции законопроекта «плата за публичный сервитут, устанавливаемый в порядке, предусмотренном настоящей статьей, не устанавливается». С учетом редакции п. 1 рассматриваемой статьи такой публичный сервитут может быть установлен и на земельные участки, находящиеся в частной собственности:

«1. Юридические лица, имеющие в собственности, хозяйственном ведении или оперативном управлении сооружения, в том числе линейные, которые в соответствии с законодательством могут размещаться на условиях публичного сервитута, имеют право оформить по своему желанию право постоянного (бессрочного) пользования на земельные участки на условиях публичного сервитута по правилам, установленным федеральными законами и настоящей статьей, при условии, что сооружения, указанные в настоящем пункте были введены в эксплуатацию или права на них были зарегистрированы до 1 января 2017 года».

Кроме того, при установлении публичного сервитута его границы (например, установленные по границам охранных зон) также могут пройти по земельным участкам, находящимся в частной собственности.

4. Границы публичного сервитута

Согласно ч. 5 ст. 35 Закона № 137-ФЗ в редакции законопроекта «установленная ранее охранный зона линейного объекта, не препятствующего использованию земельного участка в соответствии с разрешенным использованием, признается установленным публичным сервитутом». Получается, что любые земельные участки, попадающие в охранные зоны любых линейных объектов (даже

при отсутствии публичного интереса при их эксплуатации), автоматически обременяются публичным сервитутом, который в соответствии с данной статьей является к тому же безвозмездным и не требующим заключения соглашения о его установлении.

5. Заключение соглашения об установлении публичного сервитута

Согласно ч. 6 ст. 35 Закона № 137-ФЗ в редакции законопроекта «соглашение о порядке осуществления публичного сервитута, установленного в порядке настоящей статьи, не требуется, но может быть заключено по взаимному согласию сторон». Следовательно, график работ определяется без соглашения сторон.

Изменения в Градостроительный кодекс РФ

1. Понятие красных линий

Законопроект вносит изменения в понятие «красные линии»: красные линии, проходящие по границам земельных участков, на которых расположены линейные объекты, заменяются красными линиями в виде «оси строящихся на основании разрешения на строительство» линейных объектов. Таким образом, красные линии, определяющие в т. ч. границы изъятия для государственных, муниципальных нужд, будут определять не коридоры прохождения объекта, а его ось, что делает изъятие земельных участков под данные объект практически нереализуемой задачей.

Кроме того, данными изменениями создается внутреннее противоречие термина «красные линии»: с одной стороны, для территорий общего пользования в виде улиц устанавливается один вид красных линий (две внешние границы), а для дорог (образований аналогичных улицам) – другой вид красных линий (одна внутренняя линия – ось).

2. Понятие линейного объекта

Вводя концептуальные изменения порядка размещения линейных объектов (в т. ч. на условиях публичных сервитутов), законопроект не уточняет самого понятия линейных объектов, фактически отсутствующего в Градостроительном кодексе РФ. Между тем данный вопрос является дискуссионным и вызывает практические, в т. ч. судебные, споры.

3. Объекты, при размещении которых не требуется подготовка документации по планировке территории

Законопроект предлагает не осуществлять подготовку документации по планировке территории «при размещении объектов, на строительство которых не требуется разрешение, также той части линейных объектов, которые непосредственно необходимы для технологического присоединения. В данном случае местоположение размещаемого линейного объекта определяется правообладателем земельного участка, если это не нарушает требования по его безопасному размещению».

Норма вызывает вопросы, не имеющие ответов в действующем законодательстве. Что такое «часть линейного объекта, непосредственно необходимая для технологического присоединения»? Имеются ли в виду так называемые внутривладосточные сети? Также остается неясным, каким образом предлагается осуществлять размещение таких объектов, на основании какого документа взамен проекта планировки территории.

4. Объекты, в отношении которых не требуется выдача разрешения на строительство

Согласно подп. «в» п. 7 ст. 3 законопроекта не требуется выдача разрешения на строительство при осуществлении «строительства, реконструкции или ремонта линейных объектов и объектов недропользования, сооружений, не являющихся техническими сложными, опасными или уникальными, перечень которых определяется Правительством Российской Федерации, а также частей линейных объектов, непосредственно обеспечивающих технологическое присоединение».

Формулировка данной нормы позволяет сделать заключение, что для всех линейных объектов, объектов недропользования, кроме сложных, опасных и уникальных сооружений, установленных Правительством РФ, отменяется разрешение на строительство.

Кроме того, в Градостроительном кодексе РФ отсутствует термин «ремонт», существуют лишь термины «реконструкция» и «капитальный ремонт».

5. Образование земельных участков при выданном разрешении на строительство

Согласно подп. «г» п. 7 ст. 3 законопроекта «в случае, если разрешение на строительство было выдано обладателю сервитута, то образование земельных

участков в границах сервитута не влияет на выданное разрешение на строительство.». Таким образом, данная норма распространяется на все случаи выдачи разрешения на строительство (не только линейного объекта, но и любого другого) владельцу любого сервитута (не только публичного). Данная редакция заменяет действующую редакцию ч. 218 ст. 51 ГК РФ: «в случае, если земельные участки были образованы в границах зоны размещения линейного объекта, предусмотренной проектом планировки территории, и если для получения разрешения на строительство линейного объекта была представлена проектная документация, разработанная на основании проекта планировки территории и проекта межевания территории, сохраняется действие ранее выданного разрешения на строительство такого объекта и внесение изменений в такое разрешение не требуется».

6. Направление копии разрешения на ввод объекта в эксплуатацию в органы государственного строительного надзора

Законопроект отменяет направление выданного разрешения на ввод объекта в эксплуатацию в орган власти, уполномоченный на осуществление государственного строительного надзора, в случае «подачи заявления, когда подано заявление о вводе в эксплуатацию объекта, размещенного на условиях публичного сервитута».

Редакция данной нормы позволяет считать, что не будет направляться в контролирующие органы разрешение на ввод любого (не только линейного) объекта, если он размещен на условиях публичного сервитута.

Иные изменения

Согласно ч. 3 ст. 7 законопроекта «сооружения, указанные в статье 24.3 Земельного кодекса Российской Федерации (в редакции настоящего Федерального закона), считаются размещенными на условиях публичного сервитута до 1 января 2022 года без его оформления (при условии, что у правообладателя сооружения отсутствуют права на земельный участок, занятый данным сооружением), если право собственности на них возникло до вступления в силу настоящего Федерального закона».

В целом непонятна цель введения данной нормы. Она узконаправлена, поскольку законодательство Российской Федерации о государственной регистрации

прав на недвижимость не разрешало регистрацию прав на объекты, при отсутствии прав на земельный участок, на котором объект размещен.

Кроме того, согласно данной редакции будут признаны публичные сервитуты без необходимости их оформления для всех указанных объектов, в т. ч. размещенных на земельных участках, находящихся в частной собственности (только в отношении объектов, права на которые возникли до вступления в силу Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»). Это может породить практические проблемы при переходе земельных участков к другому собственнику, который будет лишен информации о таком обременении участка.

Неясно также, каким образом будет определяться граница такого публичного сервитута без оформления.

Терминология законопроекта в ряде случаев не соответствует терминологии земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

Учитывая значительное количество несоответствий и юридико-технических ошибок, законопроект нуждается в серьезной доработке.