



**МИНИСТЕРСТВО  
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
(МИНЭКОНОМРАЗВИТИЯ РОССИИ)**

ул. 1-я Тверская-Ямская, д. 1,3, Москва,  
ГСП-3, А-47, 125993  
Тел. (495) 694-03-53, Факс (499) 251-69-65  
E-mail: mineconom@economy.gov.ru  
<http://www.economy.gov.ru>

*11.01.2019* № *ДЗМ-3919*

На № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

Публичное акционерное общество  
«Российские сети»

ул. Беловежская, д. 4,  
Москва, 121353

О рассмотрении обращения

На письмо от 29 декабря 2018 г.  
№ РС-7311

Департамент недвижимости Минэкономразвития России (далее – Департамент недвижимости) рассмотрел обращение публичного акционерного общества «Российские сети» относительно применения положений Федерального закона от 3 августа 2018 г. № 341-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части упрощения размещения линейных объектов» (далее – Федеральный закон № 341-ФЗ) и Федерального закона от 3 августа 2018 г. № 342-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон № 342-ФЗ) и в части своей компетенции сообщает.

По вопросу 1.

Законами № 341-ФЗ и № 342-ФЗ Земельный кодекс Российской Федерации (далее – ЗК) дополнен в том числе положениями, обеспечивающими защиту интересов правообладателей объектов недвижимости в случае, если установление публичного сервитута в целях, предусмотренных статьей 39.37 ЗК, или зоны с особыми условиями использования территории (далее – ЗОУИТ), приводит к невозможности или существенному затруднению использования земельного участка (его части) и (или) расположенного на таком земельном участке объекта недвижимого имущества в соответствии с их разрешенным использованием (пункт 12.1 статьи 39.8, пункт 1 статьи 39.48, пункт 2.4 статьи 46, пункты 7, 8 статьи 107 ЗК и т.п.).

При этом указанными законами не предусмотрено утверждение Правительством Российской Федерации или органом исполнительной власти критериев, исходя из которых можно сделать однозначный вывод о невозможности или существенном затруднении использования земельного участка (его части) и (или) расположенного на таком земельном участке объекта недвижимого имущества в связи с установлением публичного сервитута, в целях, предусмотренных статьями 39.37 ЗК, или ЗОУИТ.

Департамент недвижимости полагает, что вывод о невозможности использования конкретного земельного участка должен быть сделан исходя из вида его разрешенного использования, возможности его застройки и возникающих ограничениях осуществления отдельных видов деятельности на земельном участке.

Дополнительно Департамент недвижимости отмечает, что пунктом 10 статьи 23 ЗК установлено, что в случае, если размещение объекта, указанного в подпункте 1 статьи 39.37 ЗК, на земельном участке приведет к невозможности использовать земельный участок в соответствии с его разрешенным использованием или существенным затруднениям в его использовании в течение срока, превышающего срок, предусмотренный подпунктом 4 пункта 1 статьи 39.44 ЗК, размещение указанного сооружения на земельном участке, принадлежащем гражданину или юридическому лицу, на условиях публичного сервитута не осуществляется. В данном случае размещение указанного сооружения может быть осуществлено после изъятия земельного участка для государственных или муниципальных нужд при соблюдении условий, предусмотренных статьями 49 и 56.3 ЗК.

По вопросу 2.

В соответствии с частью 7 статьи 39.41 ЗК приказом Минэкономразвития России от 10 октября 2018 г. № 541 утверждены требования к графическому описанию местоположения границ публичного сервитута, точности определения координат характерных точек границ публичного сервитута, формату электронного документа, содержащего указанные сведения (далее – Требования).

Пунктами 1, 3 Требований предусмотрено, что графическое описание местоположения границ публичного сервитута составляется с использованием сведений в том числе кадастровых планов территорий, на схеме расположения границ публичного сервитута указываются также границы и кадастровые номера земельных участков (при их наличии), в отношении которых испрашивается публичный сервитут.

Относительно графического описания границ публичного сервитута отмечаем, что Минэкономразвития России издан приказ от 23 ноября 2018 г. № 650 «Об установлении формы графического описания местоположения границ населенных пунктов, территориальных зон, особо охраняемых природных территорий, зон с особыми условиями использования территории, формы текстового описания местоположения границ населенных пунктов, территориальных зон, требований к точности определения координат характерных точек границ населенных пунктов, территориальных зон, особо охраняемых природных территорий, зон с особыми условиями использования территории, формату электронного документа, содержащего сведения о границах населенных пунктов, территориальных зон, особо охраняемых природных территорий, зон с особыми условиями использования территории, и о признании утратившими силу приказов Минэкономразвития России от 23 марта 2016 г. № 163 и от 4 мая 2018 г. № 236» (далее – Приказ № 650), зарегистрированный Минюстом России 6 февраля 2019 г. № 53701.

Приказом № 650 не предусмотрено указание в графическом описании местоположения границ ЗОУИТ границ земельных участков и (или) частей земельных участков.

В отношении подготовки документации по планировке территории Департамент недвижимости отмечает следующее.

Подготовка документации по планировке территории осуществляется в соответствии с главой 5 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГК).

Указание в документации по планировке территории сведений о частях земельных участков, частях земель, попадающих в границы ЗОУИТ или в границы публичного сервитута, ГК не предусмотрено.

Дополнительно Департамент недвижимости обращает внимание, что в соответствии с Положением о Министерстве строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 18 ноября 2013 г. № 1038, федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики нормативно-правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства (за исключением территориального планирования), градостроительного зонирования является Минстрой России.

По вопросу 3.

Органы, уполномоченные на принятие решений об установлении публичных сервитутов в целях, предусмотренных статьей 39.37 ЗК, определяются в соответствии со статьей 39.38 ЗК.

Следует отметить, что в соответствии с планом-графиком подготовки актов Правительства Российской Федерации и федеральных органов исполнительной власти, необходимых для реализации Федерального закона от 3 августа 2018 г. № 341-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части упрощения размещения линейных объектов», утвержденным Заместителем Председателя Правительства Российской Федерации В.Л. Мутко, федеральные органы наделяются полномочиями по принятию решений об установлении публичных сервитутов в целях, предусмотренных статьей 39.37 ЗК, исходя из вида и назначения объекта, для размещения которого устанавливается публичный сервитут, а не от категории земель, в отношении которой устанавливается публичный сервитут.

В силу положений статьи 39.38 ЗК в случае, если планируемый для размещения на условиях публичного сервитута линейный объект является объектом регионального значения, то уполномоченный орган субъекта Российской Федерации вправе принять решение об установлении публичного сервитута для указанных целей. При этом принятие отдельного нормативного правового акта для наделения субъектов Российской Федерации указанными полномочиями не предусмотрено.

По вопросу 4.

В соответствии с порядком, предусмотренным главой V.7 ЗК, размещение линейных объектов осуществляется без образования и предоставления земельных участков.

Таким образом, положения пункта 2.1 статьи 11.3 ЗК при размещении линейных объектов на основании публичного сервитута в целях, предусмотренных статьей 39.37 ЗК, не применяются.

По вопросу 5.

В силу положений пункта 3 статьи 57.1 ЗК при расчетах размеров возмещения публично-правовым образованиям убытков, связанных с установлением ЗОУИТ, учитываются все виды убытков (в том числе связанные с расторжением договоров, со сносом зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства и т.д.),



за исключением убытков, связанных с изменением рыночной стоимости земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Одновременно сообщаем, что данный вопрос будет уточнен в постановлении Правительства Российской Федерации.

По вопросам 6 и 10.

В соответствии с подпунктом 1 статьи 39.37 ЗК в порядке, предусмотренном главой V.7 ЗК, публичный сервитут устанавливается в том числе для использования земельных участков и (или) земель в случае размещения объектов электросетевого хозяйства, тепловых сетей, водопроводных сетей, сетей водоотведения, линий и сооружений связи, линейных объектов системы газоснабжения, нефтепроводов и нефтепродуктопроводов, их неотъемлемых технологических частей, если указанные объекты являются объектами федерального, регионального или местного значения.

Пунктом 1.1 статьи 39.20 ЗК установлено, что земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, не предоставляются в собственность или в аренду собственникам и иным правообладателям сооружений, которые могут размещаться на таких земельных участках на основании сервитута, публичного сервитута или в соответствии со статьей 39.36 ЗК.

При этом в соответствии с пунктом 3 статьи 3.6 Федерального закона от 25 октября 2001 г. № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» (далее – Закон № 137-ФЗ), юридические лица, право собственности, право хозяйственного ведения или право оперативного управления которых на сооружения, которые в соответствии с ЗК могут размещаться на земельном участке и (или) землях на основании публичного сервитута, возникло в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, до 1 сентября 2018 года и у которых отсутствуют права на земельный участок, на котором находятся такие сооружения, вправе оформить публичный сервитут в порядке, установленном главой V.7 ЗК, в целях размещения таких сооружений или приобрести соответствующий земельный участок в аренду до 1 января 2022 года.

С учетом изложенного Департамент недвижимости полагает, что собственники линейных объектов, которые могут размещаться на условиях публичного сервитута, вправе до 1 января 2022 года приобрести земельные участки для размещения таких объектов в аренду при условии, что права на такие земельные участки у них отсутствуют, а права на линейные объекты возникли до 1 сентября 2018 года.

При этом возникновение права на линейные объекты до 1 сентября 2018 года может подтверждаться как выпиской из Единого государственного реестра недвижимости, так и иными документами (выписки из актов, перечней, справок о балансовой принадлежности и т.п.) при отсутствии государственной регистрации права на соответствующие объекты в случаях, предусмотренных федеральными законами, в том числе если такое имущество является движимым

В переходный период, предусмотренный пунктом 3 статьи 3.6 Закона № 137-ФЗ, положения пункта 1.1 статьи 39.20 ЗК не применяются при предоставлении таких земельных участков в аренду за исключением переоформления права постоянного (бессрочного) пользования.

По вопросу 7.

Согласно пункту 1 статьи 39.41 ЗК ходатайство об установлении публичного сервитута должно содержать в том числе обоснование необходимости установления публичного сервитута.

В соответствии с пунктом 4 статьи 39.41 ЗК приказом Минэкономразвития России от 10 октября 2018 г. № 542 утверждены требования к форме ходатайства об установлении публичного сервитута, содержанию обоснования необходимости установления публичного сервитута (далее – Требования).

С учетом подпункта «л» пункта 3 Требований обоснование необходимости установления публичного сервитута в целях установления публичного сервитута в отношении существующего сооружения для его реконструкции или эксплуатации должно содержать реквизиты правоустанавливающих или правоудостоверяющих документов на соответствующее сооружение.

По вопросу 8.

Возмещение расходов, понесенных уполномоченным органом, за проведение мероприятий по извещению правообладателей земельных участков о возможном установлении публичного сервитута, лицом (заявителем), подавшим ходатайство об установлении публичного сервитута, осуществляется в соответствии с законодательством о финансовой деятельности, в связи с чем по указанному вопросу рекомендуем обратиться в Минфин России.

По вопросу 9.

Вопрос определения нотариуса, в депозит которого должна вноситься плата за публичный сервитут в соответствии с пунктами 11 и 13 статьи 39.47 ЗК в случае, если земельный участок, с правообладателем которого заключается соглашение об установлении публичного сервитута, относится к разным нотариальным округам, ЗК не урегулирован.

Вместе с тем Департамент недвижимости полагает, что в указанном случае внесение платы за установление публичного сервитута в депозит нотариуса должно осуществляться исходя из того, к какому нотариальному округу относится бóльшая площадь публичного сервитута или в каком нотариальном округе сосредоточено бóльшее количество земельных участков, обременяемых публичным сервитутом.

Заместитель директора  
Департамента недвижимости



М.В. Бочаров