

РЕКОМЕНДАЦИИ

по результатам проведенного 1 ноября 2016 г. в Институте государства и права РАН совместно с Союзом организаций нефтегазовой отрасли «Российское газовое общество» (Некоммерческим партнерством «Российское газовое общество») экспертного круглого стола «Совершенствование законодательства в части обеспечения доступа к земельным участкам для размещения линейных и иных инфраструктурных объектов, имеющих важное социально-экономическое значение для развития государства и территорий»

Институтом государства и права Российской академии наук совместно с Союзом организаций нефтегазовой отрасли «Российское газовое общество» 1 ноября 2016 г. проведен экспертный круглый стол «Совершенствование законодательства в части обеспечения доступа к земельным участкам для размещения линейных и иных инфраструктурных объектов, имеющих важное социально-экономическое значение для развития государства и территорий».

На круглом столе обсуждены две законодательные инициативы:

– проект закона «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации» (в части ограничения пределов арендной платы в отношении находящихся в частной собственности земельных участков, используемых для размещения объектов государственного и муниципального значения) (разработан Союзом организаций нефтегазовой отрасли «Российское газовое общество»);

– проект закона «О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации в части упрощения размещения линейных объектов и объектов, необходимых для работ, связанных с использованием недр» (далее – законопроект о публичных сервитутах) (разработан Министерством экономического развития Российской Федерации).

При подведении итогов круглого стола были отмечены существующие на практике проблемы предоставления земельных участков, находящихся в

частной собственности, при строительстве, реконструкции, эксплуатации линейных объектов и иных инфраструктурных объектов, сделаны следующие выводы и рекомендации.

1. При реализации проектов по строительству, реконструкции и эксплуатации линейных и иных инфраструктурных объектов существует ряд практических проблем, связанных с предоставлением земельных участков, находящихся в частной собственности (проблемы доступа к земельным участкам), которые требуют разрешения на законодательном уровне.

2. Подготовленные Союзом организаций нефтегазовой отрасли «Российское газовое общество» изменения в Земельный кодекс Российской Федерации в части правового регулирования арендных отношений, а также законопроект Министерства экономического развития Российской Федерации о публичных сервитутах заслуживают внимания и требуют дальнейшего обсуждения в федеральных органах государственной власти.

3. В целях дальнейшей работы над законопроектом Союза организаций нефтегазовой отрасли «Российское газовое общество» и законопроектом Министерства экономического развития Российской Федерации рекомендуется учесть предложения участников круглого стола, а именно:

- обратить внимание на необходимость обеспечения соблюдения баланса интересов сторон и обеспечение гарантий реализации прав частных собственников, в том числе при определении механизмов расчета платы за пользование земельными участками;

- проверить соответствие положений законопроектов, в частности используемого понятийного аппарата, действующим нормам законодательства.

Приложение: информация о круглом столе на 28 листах.

Директор Института
государства и права РАН
академик

А.Г.Лисицын-Светланов

Приложение: Информация о круглом столе

I. Основные вопросы круглого стола:

Основными вопросами, которые обсуждались на круглом столе, стали:

1) проблемы размещения линейных и иных инфраструктурных объектов в части обеспечения доступа к земельным участкам, в том числе находящимся в частной собственности (недостатки правового регулирования изъятия земельных участков для государственных и муниципальных нужд, недостатки институтов сервитута и аренды);

2) предложения по совершенствованию действующего законодательства в части обеспечения доступа к земельным участкам для размещения линейных и иных инфраструктурных объектов.

II. Участники круглого стола:

В работе круглого стола приняли участие представители научных и образовательных учреждений, органов государственной власти, энергетических, телекоммуникационных, строительных и транспортных компаний, общественных организаций, в частности: Федерального государственного бюджетного учреждения науки Института государства и права Российской академии наук, Исследовательского центра частного права имени С.С. Алексеева при Президенте Российской Федерации, Института законодательства и сравнительного правоведения при Правительстве Российской Федерации, Московского государственного университета имени О.Е. Кутафина (МГЮА), Комитета Государственной Думы Российской Федерации по энергетике, Министерства экономического развития Российской Федерации, Министерства энергетики Российской Федерации, Министерства транспорта Российской Федерации, Главного правового управления Президента Российской Федерации, Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии, Торгово-промышленной палаты Российской Федерации, Публичного акционерного общества «Газпром», Публичного акционерного общества «Газпромнефть», Публичного акционерного общества «Газпромэнергохолдинг», Государственного унитарного предприятия газового хозяйства Московской области, Публичного акционерного общества «ЛУКОЙЛ», Публичного акционерного общества «Россети», Публичного акционерного общества «Федеральная сетевая

компания Единой энергетической системы», Публичного акционерного общества «Мобильные ТелеСистемы», Публичного акционерного общества «Ростелеком», Публичного акционерного общества «НК Роснефть», Государственной корпорации по атомной энергии «Росатом», Публичного акционерного общества «Новатэк.

С докладами и сообщениями на круглом столе выступили:

Михайлов Николай Иванович, первый заместитель директора Института государства и права Российской академии наук, доктор юридических наук, профессор;

Харламов Алексей Сергеевич, начальник Управления по работе с недвижимым имуществом и землепользованию Департамента по управлению имуществом и корпоративным отношениям Публичного акционерного общества «Газпром»;

Бочаров Михаил Владимирович, заместитель директора Департамента недвижимости Министерства экономического развития Российской Федерации;

Котова-Смоленская Анна Михайловна, представитель Союза организаций нефтегазовой отрасли «Российское газовое общество», адвокат, кандидат юридических наук;

Павлов Павел Николаевич, главный советник Государственно-правового управления Президента Российской Федерации;

Устюкова Валентина Владимировна, заведующая сектором сельскохозяйственного и земельного права Института государства и права Российской академии наук, доктор юридических наук, профессор;

Лазарев Валерий Васильевич, преподаватель кафедры теории государства и права Университета имени О.Е. Кутафина (МГЮА), доктор юридических наук, профессор, Заслуженный деятель науки Российской Федерации;

Мельников Николай Николаевич, старший научный сотрудник сектора сельскохозяйственного и земельного права Института государства и права Российской академии наук, доктор юридических наук;

Мозолев Виталий Валериевич, заместитель начальника Департамента по работе с органами власти Российской Федерации Публичного акционерного общества «Газпром», кандидат юридических наук;

Каторов Владимир Степанович, заместитель начальника управления по правовой работе Публичного акционерного общества «Россети»;

Землякова Галина Леонидовна, старший научный сотрудник сектора сельскохозяйственного и земельного права Института государства и права Российской академии наук, кандидат юридических наук, доцент;

Самончик Ольга Анатольевна, старший научный сотрудник сектора сельскохозяйственного и земельного права Института государства и права Российской академии наук, кандидат юридических наук.

III. Доклады и сообщения участников круглого стола

1. Вступительное слово Михайлова Николая Ивановича, первого заместителя директора Института государства и права РАН, доктора юридических наук, профессора.

Открывая работу круглого стола, в своем приветственном выступлении первый заместитель директора Института государства и права РАН, доктор юридических наук, профессор, Н.И. Михайлов отметил актуальность и важность предложенной для обсуждения темы.

Институт государства и права РАН всегда стремится направлять свой научный потенциал на развитие действующего законодательства. Поэтому научные сотрудники Института всегда готовы содействовать обсуждению законодательных инициатив и тем самым способствовать эффективному решению научно-практических правовых проблем.

В рамках вступительного слова анонсировано обсуждение двух законопроектов, направленных на совершенствование земельного законодательства в части обеспечения доступа к земельным участкам, находящимся в частной собственности и необходимым для размещения важных инфраструктурных объектов:

1) проекта федерального закона «О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации в части упрощения размещения линейных объектов и объектов, необходимых для работ, связанных с использованием недр», разработанный Министерством экономического развития Российской Федерации во исполнение пункта 41 (2-й этап) раздела II плана

мероприятий («дорожной карты») «Совершенствование правового регулирования градостроительной деятельности и улучшение предпринимательского климата в сфере строительства», утвержденного распоряжением Правительства Российской Федерации от 29.07.2013 № 1336-р;

2) проекта федерального закона «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации (в части ограничения пределов арендной платы в отношении находящихся в частной собственности земельных участков, используемых для размещения объектов государственного и муниципального значения), разработанный Союзом организаций нефтегазовой отрасли «Российское газовое общество».

Для целей обсуждения в отношении проектов законов была проведена правовая экспертиза специалистами сектора сельскохозяйственного и земельного права и сектора гражданского права, гражданского и арбитражного процесса Института государства и права РАН.

2. Доклад Харламова Алексея Сергеевича, начальника Управления по работе с недвижимым имуществом и землепользованию Департамента по управлению имуществом и корпоративным отношениям Публичного акционерного общества «Газпром».

В докладе отмечена необходимость дальнейшего совершенствования действующего законодательства, регулирующего отношения по использованию земельных участков для размещения линейных и других инфраструктурных объектов. Указано, что ключевой проблемой на пути реализации проектов по строительству, реконструкции и эксплуатации инфраструктурных объектов с использованием земельных участков, находящихся в частной собственности, зачастую становится взаимодействие компаний с собственниками таких земельных участков.

Докладчик пояснил, что в ряде случаев собственники земельных участков выдвигают экономически необоснованные требования в части размера платы за предоставление участка, настаивая на размере арендной платы, многократно превышающем сумму арендной платы за публичные земельные участки. Прямым следствием подобных проблем является то, что связанные с ними дополнительные

расходы ресурсоснабжающие компании вынуждены компенсировать за счет увеличения соответствующих тарифов для потребителей.

В числе других проблем взаимодействия с частными собственниками земельных участков в докладе были обозначены такие как: отказ частных собственников заключать договор аренды в отношении части земельного участка, необходимой для эксплуатации объекта, а не всего земельного участка; отказ в предоставлении доступа на земельный участок для обслуживания и контроля за безопасностью объекта.

В докладе было отмечено также и то, что институт изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд не является инструментом, всегда подходящим для преодоления обозначенных сложностей. Причиной является не только длительность процесса изъятия, но и то, что немалое количество земельных участков сельскохозяйственного назначения окажется в собственности ресурсоснабжающих компаний и тем самым будет выведено из оборота без какой-либо необходимости (в большинстве случаев после размещения линейного объекта земельный участок может использоваться по своему назначению).

3. Доклад Бочарова Михаила Владимировича, заместителя директора Департамента недвижимости Министерства экономического развития Российской Федерации: «Предложения по внесению изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации в части упрощения размещения линейных объектов и объектов, необходимых для работ, связанных с использованием недр».

Докладчик сообщил, что проект федерального закона «О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации в части упрощения размещения линейных объектов и объектов, необходимых для работ, связанных с использованием недр» (далее законопроект) разработан во исполнение 2-ого этапа пункта 41 раздела II плана мероприятий («дорожная карта») «Повышение доступности энергетической инфраструктуры», утвержденного распоряжением Правительства Российской Федерации от 30.06.2012 № 1144-р (далее – план мероприятий), пунктов 23, 25 раздела II плана мероприятий («дорожной карты») «Совершенствование правового регулирования

градостроительной деятельности и улучшение предпринимательского климата в сфере строительства», утвержденного распоряжением Правительства Российской Федерации от 29.07.2013 № 1336-р, поручения заместителя Председателя Правительства Российской Федерации Дворковича А.В. от 17.11.2015 № АД-П9-7781, а также раздела IV Основ государственной политики использования земельного фонда Российской Федерации на 2012-2020 годы, утвержденных распоряжением Правительства Российской Федерации от 03.03.2012 № 297-р.

Во исполнение 1 этапа пункта 41 раздела II плана мероприятий Министерства экономического развития Российской Федерации совместно с Министерством энергетики Российской Федерации, Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации, субъектами Российской Федерации, Агентством стратегических инициатив выработало и представило в Правительство Российской Федерации согласованные предложения по ускорению и удешевлению размещения линейных объектов.

Министерство экономического развития Российской Федерации провело анализ законодательства и представленных субъектами Российской Федерации, электросетевыми и ресурсодобывающими компаниями сведений и предложений по ускорению процесса предоставления земельных участков под строительство линейных объектов и объектов, необходимых для работ, связанных с использованием недр. Анализ законодательства и практики правоприменения показал, что значительная часть линейных объектов строится с нарушением установленного порядка: либо порядка оформления прав на линейный объект, либо порядка технологического подключения объекта. По данным сетевых компаний, удельный показатель стоимости оформления и стоимости строительства линейного объекта постоянно увеличивается. При этом ежегодно увеличиваются ограничения по росту тарифов и требования по сокращению расходов естественных монополий.

Как отмечается в докладе, главными препятствиями в оформлении прав на земельные участки и создаваемые линейные объекты и объекты, необходимые для работ, связанных с использованием недр, остаются следующие формальные требования:

1. Наличие проекта планировки для всех объектов строительства.

В законопроекте предлагается исключить данное требование для объектов, обеспечивающих непосредственное подключение, а также для объектов, которые строятся без выдачи разрешения. Данная мера позволит сократить срок оформления прав на земельные участки на 5 месяцев, а также существенно снизить издержки на оформление исходной документации.

2. Выдача разрешения на строительство и ввод в эксплуатацию.

В настоящее время более 40 субъектов Российской Федерации своими законами отказались от необходимости принятия таких решений в отношении немагистральных линейных объектов. Докладчик полагает целесообразным распространение этого опыта на территорию всей Российской Федерации, в отношении немагистральных линейных объектов, согласно предлагаемому в законопроекте перечню. Указанная мера позволит сократить сроки оформления прав на линейные объекты еще на 2 месяца.

3. Образование земельных участков, кадастровый учет и регистрация прав на них.

Докладчик отметил принципиальную возможность размещения линейных объектов без образования земельных участков, их постановки на кадастровый учет и государственной регистрации прав на них. Для этого могут быть использованы: институт публичного сервитута или институт разрешения на использование земельных участков (при их соответствующей доработке). В этом случае существенно сократятся издержки на оформление прав. Сроки оформления прав на земельные участки могут уменьшиться на 3 месяца. Установление такого права в административном порядке в отношении земельных участков любой формы собственности позволит уйти от процедуры изъятия земельных участков. В таком случае оформление размещения линейных объектов на земельных участках, находящихся во владении частных лиц, сократилось бы до 4 – 6 месяцев.

4. Кадастровый учет и регистрация прав на немагистральные линейные объекты.

Докладчик отметил, что для снижения временных издержек, связанных с оформлением прав на немагистральные линейные объекты, в законопроекте предлагается предоставить Правительству Российской Федерации полномочия, связанные с определением перечня немагистральных объектов, регистрация прав

на которые не осуществляется. Срок оформления указанных объектов может сократиться на 1,5 месяца. При этом права и интересы владельцев линейного объекта будут защищены наличием сервитута, обеспечивающего нахождение соответствующего линейного объекта на определенном земельном участке.

Обобщая вышеизложенное, Докладчик сообщил, что реализация перечисленных предложений может позволить сократить сроки оформления прав на линейные объекты и занимаемые ими земельные участки с 12 до 1,5 месяцев, а расходы на оформление (в зависимости от вида объекта) – от 2 до 4 раз.

Докладчик также обратил внимание на то, что большинство из названных предложений, содержащихся в представленном законопроекте, были воплощены в Законе Республики Крым от 15.09.2014 № 74-ЗРК «О размещении инженерных сооружений», практика применения которого подтвердила эффективность предлагаемых новелл. Похожие правила также были закреплены в 8 специальных федеральных законах (например, в Федеральном законе от 01.12.2007 № 310-ФЗ «Об организации и о проведении XXII Олимпийских зимних игр и XI Паралимпийских зимних игр 2014 года в городе Сочи, развитии города Сочи как горноклиматического курорта и внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», в Федеральном законе от 07.06.2013 № 108-ФЗ «О подготовке и проведении в Российской Федерации чемпионата мира по футболу FIFA 2018 года, Кубка конфедераций FIFA 2017 года и внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» и других).

В докладе отмечено, что нормы законопроекта более точно регулируют существующие экономические отношения, суть которых можно свести к следующему: значительную часть линейных объектов (кроме автомобильных и железных дорог) можно разместить на земельном участке, не прерывая текущую хозяйственную деятельность на нем, а значит, нет необходимости образовывать соответствующие земельные участки, прекращать права на них у прежних правообладателей, достаточно установить ограничение прав, позволяющее разместить линейный объект.

Для этих целей предлагается использовать обновленный институт публичного сервитута.

Предлагаемый законопроектом публичный сервитут не требует для его установления образования служебного земельного участка. Вследствие этого отпадает необходимость в значительном числе кадастровых работ и регистрационных действий, изменении категории земель и видов разрешенного использования земельных участков, изъятия и (или) предоставления земельных участков.

В свою очередь, интересы обремененной публичным сервитутом стороны должны быть защищены законом, все убытки, причиняемые ограничением прав, должны быть дополнительно возмещены вне зависимости от платы за публичный сервитут.

Поскольку для установления сервитута необходимо наличие зарегистрированного права на земельный участок и точное описание его границ, а в настоящее время этим требованиям удовлетворяет лишь около половины существующих земельных участков, сервитут применяется редко. При установлении сервитута возникают также сложности с определением господствующей и служащей вещи. Особенность частного сервитута заключается в том, что даже если частный сервитут установлен принудительно, собственник обремененного земельного участка вправе требовать его отмены, что ставит под угрозу существование линейного сооружения на всем его протяжении.

Отмечается, что линейные объекты, имея большую протяженность, пролегают по значительному количеству земельных участков, принадлежащих разным собственникам. В результате единообразно и в одно время решить вопросы о заключении договоров аренды земельных участков либо соглашений об установлении сервитутов со всеми собственниками земельных участков практически невозможно. Поскольку в половине случаев права на земельные участки никак не оформлены, для установления сервитутов линейным компаниям предлагается сначала оплатить оформление прав на обременяемый участок, что делает расходы на оформление прав на земельные участки непомерными.

В докладе сообщено, что законодательство иностранных государств (Швеции, Англии, Германии, ряда штатов США) предусматривает отдельное регулирование вопросов размещения инженерных сооружений, предоставляя определенные преимущества для целей размещения общественно значимых

линейных сооружений. В ряде стран бывшего СССР (например, Белоруссия, Казахстан, частично Украина и Туркменистан) сохранены действовавшие ранее правовые механизмы, наделяющие органы власти правом без согласия правообладателей земельного участка предоставить разрешение юридическим лицам на размещение линейных объектов.

В связи с изложенными недостатками правового регулирования в законопроекте предлагается перейти к обновленному институту публичного сервитута как к основному способу предоставления прав на землю для размещения линейных объектов. Концепция законопроекта изменяет содержание публичного сервитута, предполагая, что публичный сервитут становится правом юридического лица обеспечить размещение общественно значимых объектов (линии электропередач, водопроводов, газопроводов и т.п.).

Докладчик обратил внимание на то, что часть случаев, указанных в статье 23 Земельного кодекса Российской Федерации, предполагается урегулировать как сервитут, возникающий в частно-правовом порядке (глава V.3 Земельного кодекса Российской Федерации). Таким способом предполагается регулировать правоотношения, не имеющие выраженного общественного интереса.

В общие положения Земельного кодекса Российской Федерации переносятся (статья 42 Земельного кодекса) те положения статьи 23 Земельного кодекса Российской Федерации, которые имеют характер общих ограничений (например, обязательный доступ к водным объектам и другие).

В докладе отмечено, что целесообразность использования конструкции публичного сервитута применительно именно к линейным сооружениям обусловлена также тем, что прохождение линейных сооружений по множеству земельных участков с различным режимом использования должно быть приведено к единому началу именно в силу властного решения, а не частно-правового соглашения. Кроме того, должны быть обеспечены единые сроки строительства линейного объекта на всем его протяжении, особенно принимая во внимание то обстоятельство, что на протяжении линейного сооружения встречаются как участки, права на которые оформлены, так и земли и земельные участки, права на которые не оформлены.

Основное отличие частного сервитута от публичного по земельному законодательству состоит в том, что публичный сервитут устанавливается не путем заключения договора, а в одностороннем порядке, путем принятия нормативного правового акта, прежде всего, в публичных интересах.

Из анализа действующих правовых норм о публичных сервитутах вытекают особенности режима их установления, которые складываются из основания и целей установления, а также обеспечиваемого интереса.

В соответствии с пунктом 2 статьи 23 Земельного кодекса Российской Федерации установление публичного сервитута производится законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации или органа местного самоуправления.

Из текста Земельного кодекса Российской Федерации не следует, в каких случаях орган того или иного уровня вправе устанавливать публичный сервитут. Поскольку публичный сервитут решает в основном задачи местного и регионального уровня представляется целесообразным предоставить субъектам Российской Федерации возможность решения их нормативными правовыми актами вопросов установления публичного сервитута.

В Земельном кодексе Российской Федерации также предусмотрено, что публичный сервитут может быть установлен законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации. В этой связи прослеживается отсутствие четкого правового регулирования: сервитут может быть установлен как органом законодательной власти, так и органом исполнительной власти. Двусмысленность заложена и в понимании публичности сервитута: следует ли понимать, что он обеспечивает нужды неопределенного множества населения (публики), как в случаях установления публичного сервитута для целей прохода, проезда, либо в пользу общественно (публично) значимых задач, как при предоставлении права ремонта и обслуживания линейных объектов, которое со всей очевидностью не может быть поручено любому лицу. Законопроект предлагает считать публичный сервитут личным правом юридического лица, в деятельность которого входит обеспечение того или иного общественного интереса.

В докладе указывается на необходимость решения вопроса о плате за устанавливаемый публичный сервитут с учётом потребности сдерживания роста цен на услуги линейных компаний.

В настоящее время за публичный сервитут платит орган, его установивший, что несправедливо, поскольку лицом, причинившим убытки, возникающие в связи с размещением линейных сооружений, является частная компания. Соответственно, необходимо изменить данное правило, с тем чтобы со стороны органов, устанавливающих сервитут, не было сопротивления его установлению, вызванного экономическими соображениями.

Законопроектом предусмотрен механизм защиты прав собственников земельных участков, обремененных публичным сервитутом, как в части установления и взимания платы за его установление, так и в части судебной защиты прав собственника и правообладателя земельного участка.

Таким образом, предлагается перейти к новой разновидности публичного сервитута, обеспечивающего общественно значимую (публичную) деятельность юридического лица, отличительными чертами которого являются:

- установление административным решением на всем протяжении трассы линейного объекта;
- отсутствие необходимости определять господствующую недвижимость для целей установления сервитута;
- регулирование вопроса платы за установление публичного сервитута;
- невозможность прекращения сервитута исключительно по желанию собственника обремененного земельного участка;
- возможность ограниченного оборота таких сервитутов в связи с оборотом размещенных на нем линейных объектов;
- оформление в упрощенном порядке (путем внесения сведений о нем в реестр границ), вне зависимости от точных границ земельных участков и (или) наличия зарегистрированных прав на них.

Представляемый законопроект решает вышеуказанные задачи и, соответственно, значительно сокращает материальные и временные издержки по

оформлению прав на земельные участки с целью размещения линейных объектов и объектов, необходимых для работ, связанных с использованием недр.

Законопроект соответствует положениям Договора о Евразийском экономическом союзе, а также положениям иных международных договоров Российской Федерации.

4. Доклад Котовой-Смоленской Анны Михайловны, представителя Союза организаций нефтегазовой отрасли «Российское газовое общество», адвоката, кандидата юридических наук: «Предложения по совершенствованию земельного законодательства (ограничение пределов арендной платы в отношении находящихся в частной собственности земельных участков, используемых для размещения объектов государственного или местного значения)».

В докладе было отмечено, что действующее законодательство содержит три правовых механизма, позволяющих получить временный доступ к земельному участку, находящемуся в частной собственности и необходимому для размещения инфраструктурных объектов государственного или местного значения: изъятие этого земельного участка для государственных или муниципальных нужд, заключение договора аренды земельного участка с его собственником и, в отдельных случаях, установление сервитута. Однако, как указал докладчик, указанные правовые институты имеют ряд недостатков, затрудняющих либо делающих нецелесообразным применение этих институтов на практике.

В частности, докладчик отметила, что изъятие земельных участков представляет собой крайнюю и исключительную форму ограничения прав частного собственника, применение которой не всегда организационно обосновано и экономически целесообразно (например, если к земельному участку необходим краткосрочный доступ в пределах шести месяцев). Основным недостатком сервитута является невозможность его применения в тех случаях, когда процесс размещения объекта временно не позволяет собственнику использовать обремененную сервитутом часть принадлежащего ему земельного участка. Альтернативой вышеуказанным механизмам является институт аренды земельного участка, который, как показывает практика, наиболее широко используется при реализации инфраструктурных проектов в силу следующих преимуществ:

- оперативность получения доступа к земельному участку;
- сокращение финансовых затрат;
- возможность применения института аренды на всех этапах жизненного цикла объекта;
- универсальность (аренда применима при размещении объектов любой категории),
- отсутствие необходимости проведения кадастрового учёта и государственной регистрации обременения при заключении краткосрочного договора аренды.

В докладе было подчеркнуто, что насущной проблемой использования института аренды в рамках действующего законодательства является отсутствие предельных ставок арендной платы за земельные участки, находящиеся в частной собственности. В таких условиях размер ставок арендной платы за использование земельных участков, находящихся в частной собственности, на практике может в десятки раз превышать ставки арендной платы за земельные участки со схожими характеристиками, находящиеся в государственной (федеральной, региональной) или муниципальной собственности.

Для предупреждения и пресечения злоупотреблений со стороны частных собственников земельных участков, а также расширения использования при реализации инфраструктурных проектов механизма аренды как альтернативы изъятию земельных участков, Союзом организаций нефтегазовой отрасли «Российское газовое общество» был разработан проект Федерального закона о внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации.

Основная идея законопроекта заключается в установлении пределов арендной платы в отношении находящихся в частной собственности земельных участков при строительстве, реконструкции, эксплуатации объектов, перечисленных в подпункте 2 статьи 49 Земельного кодекса Российской Федерации, а именно:

- объектов федеральных энергетических систем и объектов энергетических систем регионального значения;
- объектов использования атомной энергии;

– объектов обороны страны и безопасности государства, в том числе инженерно-технические сооружения, линии связи и коммуникации, возведенные в интересах защиты и охраны Государственной границы Российской Федерации;

– объектов федерального транспорта, объектов связи федерального значения, а также объектов транспорта, объектов связи регионального значения, объектов инфраструктуры железнодорожного транспорта общего пользования;

– объектов, обеспечивающих космическую деятельность;

– линейных объектов федерального и регионального значения, обеспечивающих деятельность субъектов естественных монополий;

– объектов систем электро-, газоснабжения, объектов систем теплоснабжения, объектов централизованных систем горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и (или) водоотведения федерального, регионального или местного значения;

– автомобильных дорог федерального, регионального или межмуниципального, местного значения.

Докладчик обосновала использование перечня, приведенного в подпункте 2 статьи 49 Земельного кодекса Российской Федерации тем, что положения указанной нормы:

– касаются объектов государственного или местного значения и исключительная важность этих категорий объектов для функционирования экономики государства уже признана законом;

– содержат наиболее полный (из легально существующих на настоящий момент) перечень линейных и иных социально-экономически значимых объектов государственного или местного значения, размещение которых зачастую сопряжено с необходимостью временного использования чужих земельных участков;

– определяют состав объектов, в отношении которых закон допускает изъятие земельного участка.

Положения Земельного кодекса Российской Федерации предлагается дополнить нормой (пункт 2 статьи 22.1 Земельного кодекса Российской Федерации в предлагаемой редакции), устанавливающей максимальную ставку арендной

платы за временное владение и пользование земельными участками, находящимися в частной собственности и необходимыми для размещения объектов государственного или местного значения, перечисленных в подпункте 2 статьи 49 Земельного кодекса Российской Федерации.

Ограничить предельную ставку арендной платы предлагается производением следующих показателей: кадастровой или рыночной стоимости земельного участка и ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации.

Использование при расчете максимальной ставки арендной платы кадастровой стоимости обусловлено тем, что данная величина в наибольшей степени приближена к действительной стоимости земельного участка, определенной с учетом его географического положения, целевого назначения и разрешенного использования, конфигурации, наличия неотделимых улучшений и иных существенных характеристик. Кадастровая стоимость используется также при определении налоговой базы для целей налогообложения земельных участков (статья 390 Налогового кодекса Российской Федерации).

Поскольку для отдельных земельных участков их кадастровая стоимость может быть не установлена, на этот случай законопроектом предлагается использовать рыночную стоимость таких земельных участков.

В качестве второго параметра для определения предельной ставки арендной платы предлагается использовать ставку рефинансирования, определяемую Центральным Банком Российской Федерации.

Докладчик обратила внимание на то, что упомянутым ранее Постановлением Правительства Российской Федерации от 16.07.2009 № 582 расчет предельных ставок арендной платы как произведения кадастровой стоимости земельного участка и ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации предложен в качестве общего механизма для всех случаев, не урегулированных указанным постановлением специально.

Докладчиком также было представлено обоснование соответствия законопроекта положениям Конституции Российской Федерации и действующих федеральных законов.

Так, в соответствии со статьей 36 Конституции Российской Федерации граждане и их объединения вправе иметь в частной собственности землю. Владение, пользование и распоряжение землей осуществляются их собственниками свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов иных лиц. Условия и порядок пользования землей определяются на основе федерального закона.

Согласно части 3 статьи 55 Конституции Российской Федерации права и свободы человека и гражданина могут быть ограничены федеральным законом только в той мере, в какой это необходимо в целях защиты основ конституционного строя, нравственности, здоровья, прав и законных интересов других лиц, обеспечения обороны страны и безопасности государства.

Ограничение максимального размера арендной платы, как было продемонстрировано докладчиком, устанавливается в целях обеспечения размещения и эксплуатации объектов, имеющих государственное или местное значение. Строительство и последующая эксплуатация этих объектов (магистральных трубопроводов, линий электропередач и др.) необходимы для обслуживания потребностей и обеспечения прав неопределенного круга лиц (пользователей соответствующих объектов или услуг, предоставление которых осуществляется с использованием этих объектов).

В докладе было обосновано и соответствие законопроекта Гражданскому кодексу Российской Федерации, допускающему законодательное ограничение свободы сторон договора в определении его условий.

Так, согласно абзацу 1 пункта 4 статьи 421 Гражданского кодекса Российской Федерации условия договора определяются по усмотрению сторон, кроме случаев, когда содержание соответствующего условия предписано законом или иными правовыми актами. В соответствии со статьей 422 Гражданского кодекса Российской Федерации договор должен соответствовать обязательным для сторон правилам, установленным законом и иными правовыми актами (императивным нормам), действующим в момент его заключения.

Докладчик обратила внимание также на то, что проблемы, связанные с завышением ставок арендной платы, ранее имели место и в отношении земельных участков, находящихся в публичной собственности. В частности, отдельные

муниципальные образования устанавливали ставки арендной платы за принадлежащие им земельные участки, существенно превышающие аналогичные ставки за схожие по своим характеристикам земельные участки, находящиеся в федеральной собственности. Указанные проблемы были разрешены в связи с принятием Постановления Правительства Российской Федерации от 16.07.2009 № 582 «Об основных принципах определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и о правилах определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации», установившего критерии определения предельных ставок арендной платы.

В целях обеспечения реализации положений предлагаемого законопроекта в нем установлена обязательность заключения договора аренды для собственников земельных участков, необходимых для размещения объектов, перечисленных в подпункте 2 статьи 49 Земельного кодекса Российской Федерации (абзац 1 пункта 6 статьи 22.1 Земельного кодекса Российской Федерации в предлагаемой редакции), а также закреплён механизм понуждения собственников земельных участков к заключению договоров аренды по арендным ставкам, не превышающим пределов, установленных законопроектом.

Предложенная норма законопроекта исходит из общих положений абзаца 2 пункта 1 статьи 421 Гражданского кодекса Российской Федерации, допускающих установление в Гражданском кодексе Российской Федерации или иных законах случаев, когда договор может быть заключен в принудительном порядке. Одним из таких случаев будет являться абзац 2 пункта 6 статьи 22.1 Земельного кодекса Российской Федерации в предлагаемой редакции.

Докладчик отметила, что в соответствии с положениями статьи 445 Гражданского кодекса Российской Федерации понуждение к заключению договора аренды согласно предлагаемому законопроекту будет осуществляется исключительно в судебном порядке. При этом в целях дополнительного обеспечения интересов частных собственников земельных участков в Земельном кодексе Российской Федерации предлагается предусмотреть обязанность суда отказать в удовлетворении требований собственника объектов, перечисленных в

подпункте 2 статьи 49 Земельного кодекса Российской Федерации, о понуждении частного собственника земельного участка к заключению договора аренды такого земельного участка в случае, если заключение договора аренды приведет к тому, что земельный участок, принадлежащий частному собственнику, не сможет использоваться в соответствии с его разрешенным использованием.

В качестве других гарантий прав собственников земельных участков законопроект предусматривает возмещение арендаторами убытков, причиненных другим лицам невозможностью собственников земельных участков исполнять ранее заключенные договоры об использовании земельных участков. Данное положение направлено на обеспечение прав и законных интересов собственников земельных участков, а также лиц, на законных основаниях получивших земельные участки во временное владение и пользование до принятия решения о необходимости аренды этих участков для целей размещения объектов, перечисленных в подпункте 2 статьи 49 Земельного кодекса Российской Федерации.

Схожий механизм обеспечения интересов указанных выше лиц закреплён в положениях Земельного кодекса Российской Федерации, регулирующих правовые последствия, связанные с принудительным изъятием земельных участков для государственных или муниципальных нужд.

Кроме того, законопроектом собственнику предоставляется право требовать выкупа земельного участка в случае лишения его возможности использовать земельный участок в соответствии с целевым назначением.

Законопроектом также предлагается дополнить перечень обязанностей собственников земельных участков, перечисленных в положениях статьи 42 Земельного кодекса Российской Федерации, обязанностью не допускать злоупотреблений правом при передаче земельных участков во временное владение и пользование для целей размещения объектов, предусмотренных подпунктом 2 статьи 49 Земельного кодекса Российской Федерации, которые могут привести к завышению размера арендной платы, и (или) увеличению сроков строительства, реконструкции таких объектов, и (или) увеличению размера убытков, подлежащих возмещению в соответствии с положениями Земельного кодекса Российской Федерации.

5. Сообщение Павлова Павла Николаевича, главного советника Государственно-правового управления Президента Российской Федерации.

В сообщении было обращено внимание на то, что в отношении законопроекта, подготовленного Министерством экономического развития Российской Федерации, поступили как положительные мнения (в частности, Министерства юстиции Российской Федерации), так и отрицательные заключения (в частности, Исследовательского центра частного права имени С.С. Алексеева при Президенте Российской Федерации, Совета при Президенте Российской Федерации по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства).

Было отмечено, что в отрицательных заключениях критике подверглось понятие публичного сервитута, вводимое законопроектом, которое отличается от классической трактовки сервитута в гражданском праве.

В сообщении была также отмечена проблема несовершенства земельного законодательства в целом, в частности, его нестабильность и не всегда качественная разработка механизмов регулирования. Было указано, что понятия «линейный объект», «размещение» по-разному трактуются в градостроительном, налоговом, земельном и лесном законодательстве, в связи с чем обращено внимание разработчиков законопроектов на необходимость использования четких и понятных определений, согласующихся с существующим в действующем законодательстве понятийным аппаратом.

6. Сообщение Устюковой Валентины Владимировны, заведующей сектором сельскохозяйственного и земельного права Института государства и права Российской академии наук, доктора юридических наук, профессора.

В выступлении была подтверждена актуальность проблемы обеспечения баланса интересов государства, инфраструктурных организаций и частных собственников в ситуациях, когда земельный участок действительно необходим для размещения социально-значимых объектов. Ограничение договорной свободы в подобных ситуациях может быть оправданным, однако такие ограничения должны сохранить исключительный характер.

Отмечено также, что право зарубежных стран, в частности Франции, допускает возможность ограничения законом договорной свободы сторон при установлении ими отдельных правоотношений. В частности, в отношении

сельскохозяйственной аренды установленные законом условия аренды имеют приоритет перед условиями, определенными сторонами.

Отдельное внимание в выступлении было уделено законопроекту, предложенному Союзом организаций нефтегазовой отрасли «Российское газовое общество», в качестве положительных особенностей которого были указаны: экономическая обоснованность размера арендной платы, исключительно судебный порядок понуждения к заключению договора аренды, а также ограниченный перечень объектов (подпункт 2 статьи 49 Земельного кодекса Российской Федерации), размещение которых будет основанием для понуждения к заключению договора аренды.

В качестве общей рекомендации была озвучена необходимость осторожного подхода к ограничению прав собственников земельных участков, недопустимость увеличения случаев введения ограничений, не оправданных объективной необходимостью.

7. Сообщение Лазарева Валерия Васильевича, преподавателя кафедры теории государства и права Университета имени О.Е. Кутафина (МГЮА), доктора юридических наук, профессора, Заслуженного деятеля науки Российской Федерации.

Более пристальное внимание в выступлении было уделено законопроекту, подготовленному Министерством экономического развития Российской Федерации. В целом было рекомендовано учитывать акты официального толкования правовых норм, принятые Конституционным Судом Российской Федерации.

В качестве примера официального толкования существующих норм, регулирующих отношения, связанные с установлением сервитута, было приведено Определение Конституционного Суда Российской Федерации от 23.06.2016 № 1286-О «Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы Открытого акционерного общества «Центральные заготовительные мастерские» на нарушение конституционных прав и свобод абзацем первым пункта 1 статьи 10 и абзацем вторым пункта 1 статьи 274 Гражданского кодекса Российской Федерации». В определении оспариваются нормы абзаца первого пункта 1 статьи 10 Гражданского кодекса Российской Федерации, согласно которому не допускаются осуществление

гражданских прав исключительно с намерением причинить вред другому лицу, действия в обход закона с противоправной целью, а также иное заведомо недобросовестное осуществление гражданских прав (злоупотребление правом); абзаца второго пункта 1 статьи 274 Гражданского кодекса Российской Федерации, предусматривающего, что сервитут может устанавливаться для обеспечения прохода и проезда через соседний земельный участок, строительства, реконструкции и (или) эксплуатации линейных объектов, не препятствующих использованию земельного участка в соответствии с разрешенным использованием, а также других нужд собственника недвижимого имущества, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута.

Позиция Конституционного Суда Российской Федерации сводится к тому, что оспариваемые нормы направлены «на поддержание баланса между интересами собственника земельного участка и нуждами других лиц, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута. При этом и возможность установления сервитута как права ограниченного пользования соседним участком и пределы такого пользования должны определяться судами в рамках их дискреционных полномочий с учетом фактических обстоятельств конкретного дела, заслуживающих внимания доводов сторон, а также исходя из общеправового принципа справедливости».

По мнению выступающего, Конституция Российской Федерации предоставляет возможность использовать институт публичного сервитута в той форме, в которой он предлагается законопроектом Министерства экономического развития Российской Федерации. При этом было рекомендовано сделать акцент на соответствующие гарантии частных собственников, четко указывать пределы пользования земельным участком в целях соблюдения баланса интересов сторон. Выполнение этих условий позволит в дальнейшем избежать решений о неконституционности соответствующих норм.

В качестве достоинств законопроекта, разработанного Союзом организаций нефтегазовой отрасли «Российское газовое общество» было отмечено использование таких понятий как «обязанности», «понуждение», «злоупотребление правом». По мнению выступающего, в законодательстве следует переносить акцент с прав на обязанности, а также шире толковать понятие «злоупотребление»,

включая в него не только активные действия, но и бездействия собственников земельных участков.

8. Сообщение Мельникова Николая Николаевича, старшего научного сотрудника сектора сельскохозяйственного и земельного права Института государства и права Российской академии наук, доктора юридических наук.

В сообщении было представлено мнение в поддержку решения обозначенных в ходе круглого стола проблем с помощью предложенного в законопроекте Министерства экономического развития Российской Федерации института публичного сервитута. При этом, по мнению выступающего, отношения сторон договора аренды следует устанавливать исключительно соглашением сторон.

Вместе с тем было предложено в большей мере наполнить вещно-правовым содержанием предлагаемый в законопроекте Министерства экономического развития Российской Федерации институт публичного сервитута. Компаниям, реализующим проекты по строительству, реконструкции и эксплуатации линейных объектов, следует предоставлять именно право ограниченного пользования земельным участком, которое может быть обеспечено судебной защитой, в том числе и от самого частного собственника. Среди действующих законодательных норм, в частности была отмечена статья 25 Федерального закона от 08.11.2007 № 257-ФЗ «Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», согласно которой «допускается использование гражданами или юридическими лицами земельных участков в границах полос отвода автомобильных дорог (за исключением частных автомобильных дорог) в целях прокладки, переноса, переустройства инженерных коммуникаций, их эксплуатации на условиях публичного сервитута». Нормативно-правовые акты Правительства Российской Федерации, регулирующие порядок установления охранных зон линейных объектов, также предоставляют правообладателям линейного объекта право пользования земельным участком в целях эксплуатации такого объекта. Также отмечалось, что в судебной практике в целях защиты лица, в пользу которого устанавливается сервитут, уже применяются вещно-правовые способы защиты. Кроме того, в законодательстве есть опыт установления публичных

сервитутов в отношении земельных участков, находящихся в частной собственности (например, в Федеральном законе от 01.12.2007 № 310-ФЗ «Об организации и о проведении XXII Олимпийских зимних игр и XI Паралимпийских зимних игр 2014 года в городе Сочи, развитии города Сочи как горноклиматического курорта и внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»).

На основании изложенного указывалось, что в условиях предоставления частным собственникам гарантий, подобный уже имеющимся в законодательстве механизмам инструмент, также может применяться в отношении земельных участков, находящихся в частной собственности.

В выступлении отмечалось, что в законопроекте, разработанном Министерством экономического развития Российской Федерации, недостаточно четко разграничивается вопрос об установлении сервитута для строительства и установлении сервитута для эксплуатации линейного объекта. В этой связи была отмечена нецелесообразность установления сервитута одним и тем же решением уполномоченного органа одновременно и для строительства, и для эксплуатации.

В выступлении также был рассмотрен вопрос о формировании земельных участков в пределах территории, на которой расположен линейный объект. Было отмечено, что статья 90 Земельного кодекса Российской Федерации предусматривает формирование земельного участка на временной основе. Данная статья неоднозначно трактуется в судебной практике. В частности, встречается толкование положений статьи 90 Земельного кодекса Российской Федерации таким образом, при котором формирование земельного участка под линейными объектами не допускается. В настоящее время в Определении Верховного Суда Российской Федерации от 24.11.2014 № 305-КГ14-3760 по делу № А40-143594/13 сформирована позиция, согласно которой «земельный участок под наземным сооружением кольцевого магистрального нефтепродуктопровода...подлежит формированию и постановке на кадастровый учет в соответствии с действующим земельным и градостроительным законодательством». Таким образом, в настоящее время суды исходят из того, что оформлять земельные участки необходимо только под наземными частями линейных объектов.

В сообщении также было рекомендовано в большей степени учитывать специфику различных видов линейных объектов, различия между которыми в настоящее время недостаточно четко прослеживаются в законопроекте, разработанном Министерством экономического развития Российской Федерации.

9. Сообщение Мозолева Виталия Валериевича, заместителя начальника Департамента по работе с органами власти Российской Федерации Публичного акционерного общества «Газпром», кандидата юридических наук.

В сообщении обращалось внимание на актуальность рассматриваемой проблематики. Проблема взаимодействия с частными собственниками существует уже несколько десятилетий и до настоящего времени не решена. Ключевым в сфере взаимодействия с частными собственниками земельных участков вопросом является существенное завышение платы за пользование земельными участками по отношению к ее кадастровой и рыночной стоимости. В этой связи было отмечено, что необходима разработка специального механизма, регулирующего возможность установления разумных пределов платы за пользование земельными участками, находящимися в частной собственности. Размер такой платы не должен при этом ущемлять интересы сторон.

10. Сообщение Каторова Владимира Степановича, заместителя начальника управления по правовой работе Публичного акционерного общества «Россети».

В сообщении были высказаны доводы в поддержку законопроекта, разработанного Союзом организаций нефтегазовой отрасли «Российское газовое общество». В частности, отмечалось, что в настоящее время земельные участки, находящиеся в государственной и муниципальной собственности, предоставляются именно в аренду, в связи с чем наиболее логичным представляется распространение указанного порядка также на отношения с частными собственниками.

В настоящее время в законодательстве уже существует возможность установления публичного сервитута, более того, закрепленный в Земельном кодексе Российской Федерации публичный сервитут устанавливается на бесплатной основе. В этой связи было отмечено, что предложения законопроекта, разработанного Министерством экономического развития Российской Федерации,

во многом являются сходными с уже существующим в Земельном кодексе Российской Федерации институтом публичного сервитута.

11. Доклад Земляковой Галины Леонидовны, старшего научного сотрудника сектора сельскохозяйственного и земельного права Института государства и права Российской академии наук, кандидата юридических наук, доцента.

В выступлении были подробно обозначены достоинства и недостатки законопроекта, подготовленного Министерством экономического развития Российской Федерации, а также законопроекта, разработанного Союзом организаций нефтегазовой отрасли «Российское газовое общество».

Было отмечено отсутствие необходимой терминологической точности в законопроекте, подготовленном Министерством экономического развития Российской Федерации. В частности, отсутствует понятие «публичный сервитут», пересекаются понятия «ограничение права», «обременение участка», смешиваются понятия охранный зоны и части участка, обременяемой сервитутом. Также было высказано сомнение в достаточности гарантий прав частного собственника земельного участка, предлагаемых законопроектом.

В выступлении также было рекомендовано скорректировать экономическую составляющую законопроекта Министерства экономического развития Российской Федерации. В настоящей редакции законопроекта необязательно согласование платы за сервитут с правообладателем земельного участка и, кроме того, существует высокий риск того, что при расчете платы за сервитут по предложенной законопроектом формуле, плата составит сумму, гораздо меньшую, чем сумма земельного налога, уплачиваемого частными собственниками.

Было отмечено, что законопроект, разработанный Союзом организаций нефтегазовой отрасли «Российское газовое общество», предусматривает плату в более высоком размере. Вместе с тем было высказано опасение в том, что после размещения объекта на земельном участке его кадастровая стоимость, а следовательно, и размер арендной платы, могут понизиться. В связи с этим было предложено доработать это положение законопроекта исходя из необходимости соблюдения интересов собственника земельного участка.

Также было предложено дополнительно проработать затронутые в законопроекте вопросы, касающиеся размещаемых объектов в документах территориального планирования, последующей рекультивацией земельного участка, переданного в аренду; правом на постройки частного собственника после установления на земельном участке охранной зоны объекта. Дополнительно было рекомендовано проверить соответствие предлагаемого в законопроекте механизма заключения договора аренды действующему гражданскому законодательству, а также наличие правовых оснований для постановки земельных участков на кадастровый учёт в порядке, предложенном законопроектом.

12. Доклад Самончик Ольги Анатольевны, старшего научного сотрудника сектора сельскохозяйственного и земельного права Института государства и права РАН, кандидат юридических наук.

Отмечено, что Законопроект, разработанный Союзом организаций нефтегазовой отрасли «Российское газовое общество», предоставляет возможность заключать договоры аренды с фиксированной ставкой арендной платы в целях строительства, реконструкции и эксплуатации объектов, которые предусмотрены подпунктом 2 статьи 49 Земельного кодекса Российской Федерации, то есть объектов государственного и местного значения, для размещения которых возможно также изъятие земельного участка. При этом было указано, что в случаях строительства, в частности стационарных объектов, использование института аренды в качестве альтернативы изъятию представляется затруднительным. В этой связи была дана рекомендация дополнительно проанализировать возможность и целесообразность применения института аренды не только для эксплуатации и ремонта объектов, но и для строительства стационарных объектов.

В выступлении также указывалось на возможные трудности применения статьи 445 Гражданского кодекса Российской Федерации о заключении договора в обязательном порядке по отношению к договорам аренды. Высказаны сомнения в обоснованности применения в отношении частного собственника земельного участка положения статьи 445 Гражданского кодекса Российской Федерации согласно которому «сторона, необоснованно уклоняющаяся от заключения договора, должна возместить другой стороне причиненные этим убытки».

В отношении ставки арендной платы было предложено увеличить её размер, поскольку, по мнению выступающего, ставка арендной платы должна быть выше, чем за аналогичные земельные участки в случаях, когда обе стороны заинтересованы в заключении договора аренды.

Разработчикам законопроекта было также рекомендовано проверить правильность и целесообразность использования в законопроекте отсылочных норм (в частности, норм, отсылающих к положениям Земельного кодекса Российской Федерации об изъятии земельных участков).

В отношении законопроекта, подготовленного Министерством экономического развития Российской Федерации, было указано на расхождения с существующей в законодательстве трактовкой понятия сервитута. Было рекомендовано более четко разграничить сферы действия действующих положений законодательства о публичном сервитуте, в частности положений статьи 23 Земельного кодекса Российской Федерации, в которой перечисляются цели установления публичного сервитута, и положений, предлагаемых в законопроекте Министерства экономического развития Российской Федерации.
