
NEWSLETTER OF 09.04.2013

Уважаемые господа!

Настоящим мы информируем Вас о принятии сегодня Федерального закона «Об особенностях регулирования отдельных правоотношений в связи с присоединением к субъекту Российской Федерации – городу федерального значения Москве территорий и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – «Закон»).

Общая информация

Закон регулирует отношения, возникающие в связи с присоединением к городу Москве новых территорий в части изъятия и предоставления земельных участков, установления сервитутов в целях строительства отдельных объектов федерального и регионального значения. Действие Закона ограничено 1 января 2020 года.

Указанные объекты должны быть включены в федеральный или региональный Перечень, который должен утверждаться Правительством Российской Федерации или высшим органом исполнительной власти города Москвы.

Документация по планировке территории

Законом устанавливаются особенности разработки и утверждения документации по планировке территории, предусматривающей размещение федеральных и региональных объектов. Срок рассмотрения документации по планировке территории не может превышать 30 рабочих дней с момента поступления указанной документации.

Документация по планировке территории утверждается без проведения публичных слушаний. Но при этом указанная документация может быть оспорена в суде в течение 3 месяцев со дня ее утверждения. До 31 декабря 2015 года изъятие земельных участков и иных объектов недвижимости для государственных нужд допускается при отсутствии документов территориального планирования.

Упрощенный порядок изъятия земель

Закон существенно расширяет основания для изъятия земельных участков. Наряду со случаями, предусмотренными Земельным кодексом и иными законами, изъятие допускается в целях размещения объектов федерального или регионального значения, обеспечивающих реализацию государственных задач в области развития инженерной, транспортной и социальной инфраструктуры, иных

Dear Sirs,

Hereby we inform you on today's adoption of Federal law "On peculiarities of regulation of separate relations in connection with amalgamation of territories with subject of the Russian Federation – Moscow, city with federal status and on changes to separate legal acts of the Russian Federation" (further referred to as "the Law").

General information

The Law regulates the relationship arising in connection with amalgamation of new territories with Moscow, in part of withdrawal and providing with land plots, establishment of servitudes for the purposes of construction of separate objects having federal or regional significance. Operation of the Law is limited to January 1st, 2020.

The mentioned objects shall be included in a federal or regional List, which shall be approved by the Government of the Russian Federation or supreme executive authority of Moscow.

Documentation on area planning

The Law establishes peculiarities of elaboration and approval of documentation on area planning which provides location of federal and regional objects. The term of review of the documentation on area planning cannot exceed 30 working days since such documentation receipt.

Area planning documentation shall be approved without public hearings. But at that the said documentation can be challenged in court within 3 months since the day of its approval. Before December 31st, 2015 withdrawal of land plots and other real estate objects for state needs shall be permitted in the absence of the area planning documentation.

Simplified procedure of land withdrawal

The Law significantly extends grounds for the land plots withdrawal. Alongside with the cases provided in the Land code or other laws withdrawal is permitted for the purposes of location of the objects of federal or regional significance which secure the realization of state purposes in the sphere of engineering, transport and social infrastructure, other state purposes. Withdrawal of real estate the rights on which are registered in the

государственных задач. Допускается изъятие недвижимого имущества, права на которое зарегистрированы в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее – «ЕГРП»), а также изъятие земельных участков, подлежащих образованию.

Решение об изъятии подлежит обязательному опубликованию в средствах массовой информации, Интернете, а также регистрации в ЕГРП.

Собственник изымаемого имущества должен быть уведомлен об изъятии не позднее, чем за 5 месяцев до него.

Изъятие осуществляется путем выкупа недвижимого имущества у его собственника или путем прекращения прав на него и возмещения убытков в случае, если изымаемое недвижимое имущество принадлежит правообладателю на ином праве. Выкуп и расчет убытков осуществляются по рыночной стоимости.

Соглашение об изъятии недвижимого имущества

Соглашение об изъятии недвижимого имущества между собственником и уполномоченным органом заключается в течение 3 месяцев со дня направления его проекта. Если оно не заключается в этот срок, уполномоченный орган вправе изъять имущество принудительно в судебном порядке.

Права на изымаемое имущество прекращаются только после возмещения его стоимости или убытков, причиненных изъятием. В случаях изъятия объектов недвижимого имущества, необходимых для размещения объекта регионального значения, возмещение стоимости изымаемого недвижимого имущества и (или) убытков, причиненных изъятием, осуществляется за счет средств бюджета города Москвы. В случае изъятия земельного участка в интересах лица, которым в последующем будет осуществляться строительство объекта федерального значения или регионального значения за счет внебюджетных средств, возмещение стоимости изымаемого имущества и (или) убытков, причиненных изъятием, осуществляется за счет средств указанного лица.

При заключении соглашений об изъятии недвижимого имущества с гражданами, являющимися собственниками земельных участков, землепользователями, землевладельцами или арендаторами земельных участков и собственниками расположенных на них индивидуальных жилых домов или жилых помещений, таким гражданам взамен изымаемых земельных участков и расположенных на них индивидуальных жилых домов или жилых помещений наряду с денежной компенсацией либо вместо денежной компенсации по выбору таких граждан могут предоставляться:

Unified State Register of Rights to Real Estate and Transactions Therewith (further referred to as “the EGRP”) and withdrawal of land plots which are subject to foundation is permitted.

The decision on withdrawal shall be subject to obligatory publishing in mass media, Internet and to registration in EGRP.

The owner of a real estate object subject to withdrawal shall be notified on such withdrawal not later than 5 months before.

Withdrawal shall be performed by way of redemption of real estate by its owner or by way of termination of rights thereto and compensation of damages in case if the real estate being withdrawn belongs to the rightholder on another right. The redemption and calculation of damages shall be performed at market value.

Agreements on real estate withdrawal

Agreements on withdrawal of real estate between an owner and an authorised body shall be concluded within three months since the day of its draft sending. If it is not concluded within this term the authorized body has a right to withdraw the property compulsory in a judicial proceeding.

The rights on the property being withdrawn shall be terminated only after compensation of its cost or damages arisen in connection with withdrawal. In case of withdrawal of real estate objects necessary for location of regional significance the compensation of the cost of the property and (or) damages arisen in connection with withdrawal shall be performed by Moscow budget. In case of withdrawal of a land plot in the interests of a person who will construct an object of federal or regional significance at the expense of non-budgetary funds compensation of the cost of the property and (or) damages arisen in connection with withdrawal shall be performed at the expense of such person.

By conclusion of agreements on withdrawal of real estate with individuals who are owners of land plots, land users, landholders or lessors of the land plots and owners of free-standing residential buildings or dwelling premises located hereon, the following shall be offered to such individuals in exchange for the land plots and free-standing residential buildings or dwelling premises located hereon alongside with monetary compensation or instead of monetary compensation, on the individuals choice:

- 1) land plots and free-standing residential buildings or dwelling premises located thereon;

- 1) земельные участки и расположенные на них индивидуальные жилые дома или жилые помещения;
- 2) жилые помещения в многоквартирных домах;
- 3) земельные участки, предназначенные для строительства индивидуальных жилых домов.

В случае, если изымаемое жилое помещение является для гражданина единственным местом жительства, ему должно быть предоставлено другое жилое помещение взамен изъятого жилого помещения при условии, что иное не предусмотрено соглашением об изъятии недвижимого имущества. При согласии собственника изымаемого жилого помещения, которое является для него единственным местом жительства, в соглашении об изъятии недвижимого имущества может быть предусмотрено возмещение за изымаемое недвижимое имущество только в денежной форме.

Установление сервитутов

На присоединенных территориях допускается установление сервитутов для размещения объектов федерального значения или регионального значения. Сервитуты наряду со случаями, предусмотренными Земельным кодексом или иными законами, могут устанавливаться, в том числе, в следующих целях:

- 1) строительства, реконструкции, ремонта и эксплуатации линейных объектов федерального значения или регионального значения;
- 2) обеспечения строительства и (или) эксплуатации объектов федерального значения или регионального значения;
- 3) проведения изыскательских, исследовательских и других работ для размещения объектов федерального значения или регионального значения.

В случае, если установление сервитута приводит к существенным затруднениям в использовании земельного участка, его собственники и иные правообладатели вправе требовать от обладателя сервитута соразмерную плату за его установление. Собственник земельного участка, землепользователь, землевладелец, арендатор земельного участка могут оспорить размер платы за установление сервитута в судебном порядке.

Дополнительную информацию Вы можете получить, обратившись к партнерам нашей фирмы С. Алимирзоеву и М. Трофимову по вышеуказанным реквизитам.

- 2) dwelling premises in blocks of flats;
- 3) land plots for construction of free-standing residential buildings.

In case if a dwelling premises being withdrawn is the only place of residence for an individual, another dwelling premises shall be offered to him in exchange of the withdrawn dwelling premises, upon condition that other is not provided by the agreement on real estate withdrawal. Upon consent of the owner of a dwelling premises being withdrawn, which is the only place of residence for this individual, only monetary compensation can be offered in the agreement on withdrawal.

Establishment of servitudes

Establishment of servitudes for location of objects of federal or regional significance on the amalgamated territories is permitted. Alongside with the cases provided in the Land code or other laws the servitudes can be established in the following purposes, among others:

- 1) construction, reconstruction, repair and exploitation of linear objects of federal or regional significance;
- 2) securing of construction and (or) exploitation of objects of federal or regional significance;
- 3) performing of exploratory, research and other works for location of objects of federal or regional significance.

In case if establishment of servitude leads to significant difficulties in usage of a land plot, its owners and other rightholders have a right to require a ratable compensation for the servitude establishment from its holder. An owner of the land plot, a land user, a landholder, a lessor of the land plot can challenge the size of the compensation for the servitude in court.

For additional information please contact the partners of our firm, S. Alimirzoev and M. Trofimov using the contact details mentioned above.