

## Правовое регулирование земельных отношений: изменения и актуальные вопросы практики в 2025 году

На курсе рассматриваются изменения в регулировании земельных правоотношений в 2023-2024 годах: упрощен порядок формирования участков и правила аренды публичных земель, новые требования при установлении публичных сервитутов и охранных зон, реформа ЗОУИТ, изменение порядка изъятия земельных участков, новый порядок выплат компенсаций при ограничении прав собственников, изменение ставок арендной платы за земельные участки, новые правила установления и изменения кадастровой стоимости земельных участков.

**Дата проведения:** 19 - 21 марта 2025 с 10:00 до 17:30

**Артикул:** СП12127

**Вид обучения:** Курс повышения квалификации

**Формат обучения:** Дневной

**Срок обучения:** 3 дня

**Продолжительность обучения:** 24 часа

**Место проведения:** г. Санкт-Петербург, ул. Петропавловская, д. 4, литер А. Станция метро «Петроградская».

**Стоимость участия:** 52 600 руб.

**Для участников предусмотрено:** Методический материал, кофе-паузы.

**Документ по окончании обучения:** По итогам обучения слушатели, успешно прошедшие итоговую аттестацию по программе обучения, получают Удостоверение о повышении квалификации в объеме 24 часов (в соответствии с лицензией на право ведения образовательной деятельности, выданной Департаментом образования и науки города Москвы).

### Для кого предназначен

Юристов, руководителей юридических отделов, кадастровых инженеров, специалистов по работе с недвижимостью предприятий - землепользователей, проектных и землеустроительных организаций, инвестиционно-строительных компаний, руководителей и специалистов органов местного самоуправления по земельным вопросам и градостроительной политике.

### Цель обучения

Рассмотреть новации земельного законодательства 2023-2024 годов, предоставить разъяснения по проблемным вопросам правового режима и оборота недвижимого имущества.

Это мероприятие можно заказать в корпоративном формате (обучение сотрудников одной компании).

## Программа обучения

День-1.

## **Изменения нормативно-правового регулирования в сфере земельно-имущественных отношений 2023-года.**

- Продление упрощенных режимов в-землепользовании и-размещении ОКС (ФЗ №-519 от-19.12.2022).
- Изменение в-регуливании кадастрового учета (КУ, ФЗ-от-13.07.2015 №-218-ФЗ в-актуальной редакции).
- Единый документ территориального планирования и-специреестр строительных сведений и-согласований (ФЗ №-541 от-19.12.2022).
- Сокращение согласователей землепользования (ПП-РФ №-310 от-27.02.2023).
- Новые требования к-архитектурно-строительному облику ОКС (ФЗ №-612 от-29.12.2022).
- Новый порядок установления права собственности на-участки и-ОКС с-2023-года.

### **Формирование земельных участков.**

- Порядок образования-ЗУ путем раздела, выдела, перераспределения и-объединения.
- Порядок установления и-оформления границ ЗУ.
- Новое в-оформлении ДПТ и-изменение порядка согласования ППТ и-ПМТ (ПП-РФ №-575-в ред.-от-29.12.2022).
- Образование и-оформление-ЗУ и-их-частей при обременениях и-ограничениях в-использовании
- Способы образования-ЗУ из-публичных земель: правоприменительная практика. Порядок предоставления-ЗУ, находящихся в-государственной и-муниципальной собственности.
- Новые возможности формирования-ЗУ из-состава земель лесного фонда, проблемы пересечения земель лесного фонда с-землями иных категорий.
- Новое в-образовании-ЗУ для КРТ (проект изм.-в-ГрК РФ).
- Условия использования земель без образования ЗУ.

### **Новое в-предоставлении земельных участков.**

- Упрощение порядка предоставления и-аренды публичных земель (ПП-РФ №-2536 от-30.12.2022).
- Льготная арендная плата и-предоставление отсрочек (ФЗ №-332 от-14.07.2022).
- Выкуп площадей-ЗУ, находящихся в-государственной или муниципальной собственности и-в-частной собственности.
- Основания для отказа в-предоставлении-ЗУ из-публичных земель.
- Новое в-порядке проведения торгов и-условия предоставления-ЗУ без торгов.
- Перераспределение земель и-ЗУ как способ увеличения площади ЗУ. Отграничение перераспределения земель от-смежных способов приобретения прав на-публичные земли с-учетом последней судебной практики.
- Новое в-предоставлении лесных участков с-2023 года (ФЗ-№-600 от-29.12.2022).
- Использование ЗУ-для строительства.

### **Виды разрешённого использования земельных участков (ВРИ ЗУ).**

- Порядок установления основного, условно разрешенного и-вспомогательного ВРИ (ФЗ-№-493 от-30.12.2021).
- Выбор ВРИ в-соответствии с-классификатором.
- Особенности установления ВРИ после раздела ЗУ.
- Условия использования земель без учета ВРИ.
- Новый единый порядок определения ВРИ (законопроект №-496237-7).
- Порядок изменения категории земель и-ВРИ: новое в-подаче заявлений, оценка условий и-подготовка документации для различных ЗУ.

## **День-2.**

### **Государственная кадастровая оценка земельных участков.**

- Соотношение кадастровой и-рыночной стоимости.
- Введение механизма установления кадастровой стоимости-ЗУ и-ОКС в-размере их-рыночной цены. Учет целевого использования-ЗУ и-ОКС при определении стоимости.
- Различия в-установлении стоимости публичной и-непубличной собственности.
- Порядок внесения результатов определения стоимости в-ЕГРН.
- Практика взаимодействия с-учреждениями кадастровой оценки.
- Оспаривание кадастровой стоимости. Проведение рыночной оценки-ЗУ и-ОКС для пересмотра кадастровой стоимости: подбор аналогов, значение ограничений и-обременений, отдельная оценка ОКС и-ЗУ.
- Судебные экспертизы по-определению рыночной стоимости (РП-РФ №-3214-р от-16.11.2021).
- Ошибки при проведении оценки, порядок их-выявления и-исправления.

### **Сервитуты и-особенности размещения линейных объектов.**

- Новое в-установлении публичных сервитутов (ФЗ №-284 от-14.07.2022).
- Установление публичного сервитута для целей реконструкции части и-капитального ремонта линейного объекта.
- Процедура оформления прав на-линейные объекты, используемые без документов «линейная амнистия».

### **Регулирование зон с-особыми условиями использования (ЗОУИТ).**

- Изменения в-переходных положениях установления ЗОУИТ (Федеральный закон от-30.12.2021 №-447-ФЗ «О-внесении изменений в-Градостроительный кодекс Российской Федерации и-отдельные законодательные акты Российской Федерации»).

- Сокращение видов ЗОУИТ и упрощение их установления и изменения (РП-РФ №800-р от-31.03.2023).
- Реформа ЗОУИТ (законопроект о преобразовании охранных зон линейных объектов в территорию инженерных объектов).
- Новые правила о принятии на учёт бесхозных линейных объектов.

### **Земельные участки, расположенные в границах лесного фонда и особо охраняемых природных территорий.**

- Порядок обращения земель, входящих в особо охраняемые территории (с учётом Федерального закона от-30.12.2020 №505-ФЗ об особенностях выделения и использования земельных участков в границах особо охраняемых территорий).
- Порядок перевода земель из лесного фонда.
- Порядок размещения ОКС, не являющегося линейным, в границах особо охраняемой природной территории или в границах земель лесного фонда.
- Дополнения в ГРК о проектах межевания, в т.ч. при образовании лесных участков.
- Новое в установлении охранных зон ЛЭП (ПП-РФ №270 от-18.02.2023).

### **День-3.**

#### **Резервирование и изъятие земельных участков для государственных и муниципальных нужд.**

- Права органов МСУ на принудительный выкуп заброшенных или используемых не по назначению ЗУ.
- Новые возможности приобретения прав на публичные земли: расширение сферы действия соглашений о перераспределении ЗУ и о сервитуте, использование публичных земель без образования ЗУ и без установления сервитута. Права на публичные земли в рамках комплексного развития территории.
- Резервирование ЗУ: основания и порядок. Ограничения прав в связи с резервированием.
- Порядок заключения соглашения о выкупе.
- Особенности изъятия с/х земель (ФЗ-№507 от-05.12.2022).

#### **Возмещение убытков при ухудшении качества земель, ограничении прав собственников земельных участков (ЗУ), землепользователей, землевладельцев и арендаторов ЗУ, а также правообладателей, расположенных на ЗУ объектов недвижимости (Постановление Правительства РФ от-27.01.2022 №59).**

- Порядок определения состава и размера убытков.
- Порядок заключения соглашения о выкупе ЗУ и недвижимого имущества.
- Порядок возмещения убытков за прекращение прав на ЗУ в связи с невозможностью его использования.

#### **Сделки с земельными участками по ГК-РФ и по ЗК-РФ.**

- Виды сделок с ЗУ и соответствующие им виды договоров.
- Ограниченные в обороте и запрещённые к обороту ЗУ.
- Внесение ЗУ в уставный капитал организации.
- Выкуп ЗУ из публичной собственности.
- Обмен ЗУ, находящегося в публичной собственности, на ЗУ, находящийся в частной собственности.

#### **Аренда земельных участков с учётом изменений в 2023-году.**

- Особенности проведения аукциона по продаже ЗУ или на право заключения договора аренды ЗУ.
- Земельные аукционы в электронной форме.
- Основания для отказа в предоставлении в аренду ЗУ, находящегося в государственной или муниципальной собственности.
- Сложные ситуации при приобретении на торгах прав на аренду ЗУ.
- Порядок предоставления ЗУ в аренду без торгов.
- Договор аренды ЗУ из публичных земель. Режим использования арендованных публичных земель.
- Особенности договора аренды ЗУ с последующим выкупом.
- Срок аренды, заключение договора аренды на новый срок
- Новые правила расчёта арендной платы за участки, находящиеся в публичной собственности.
- Отчуждение объекта незавершённого строительства в связи с прекращением действия договора аренды ЗУ.
- Субаренда ЗУ. Переуступка права аренды ЗУ третьему лицу.
- Возникновения, прекращения и осуществления прав на земельные участки из земель с/х назначения (ФЗ от-05.12.2022 №507-ФЗ).

#### **Судебно-арбитражная практика по земельным спорам.**

- Споры о границах земельного участка, о признании права собственности на ЗУ, о разделе ЗУ, о сервитуте, о ЗОУИТ, о размещении линейных объектов, о снижении кадастровой стоимости, о нецелевом использовании ЗУ, об изменении ВРИ ЗУ.
- Процессуальные аспекты оспаривания решений, действий (бездействия) органов государственной и местной власти в сфере землеустройства.

# Преподаватели

## СЛАВИЧ Мария Анатольевна

Адвокат, старший юрист практики по недвижимости и инвестициям АБ «Качкин и Партнеры», опыт юридической деятельности - более 20 лет.

## САВИНЫХ Владислав Алексеевич

Кандидат юридических наук, доцент юридического факультета СПбГУ, директор Центра развития кадастровой стоимости. Эксперт в области кадастровой оценки и налогообложения недвижимости, регулирования оценочной деятельности.

## ЖАРКОВА Ольга Александровна

К.ю.н, СПбГУ, юридический факультет, доцент кафедры правовой охраны окружающей среды.

## Сфера профессиональных интересов:

Направление научной и практической деятельности: земельное право, экологическое право, морское право, правовое регулирование недропользования, правовое регулирование капитального строительства.