

НОВЫЙ ПОРЯДОК



С 1 марта 2015 года вступают в силу изменения в ЗК РФ, которые были внесены Федеральным законом от 23.06.2014 № 171-ФЗ в рамках проводимой реформы земельного законодательства. Поговорим об основных изменениях, касающихся порядка предоставления земельных участков.

Алексей НОНЕВСКИЙ,
партнер, компания
«Пепеляев Групп»,
практика недвижимости
и строительства,
г. Москва

Распределение полномочий

Публичные земли делятся по форме собственности на государственные земли, находящиеся в собственности Российской Федерации, субъектов Российской Федерации и муниципальной собственности, и земли, находящиеся в неразграниченной государственной собственности. Критерии отнесения земель к той или иной форме собственности не изменились. Изменилось распределение полномочий по распоряжению так называемыми неразграниченными землями.

Так, органы местного самоуправления городских и сельских поселений получают право распоряжаться земельными участками в своих границах с момента утверждения ими правил землепользования и застройки¹. До утверждения правил землепользования и застройки право распоряжения неразграни-

ченными земельными участками в таких поселениях сохраняется за органами местного самоуправления муниципальных районов.

Городские округа по-прежнему распоряжаются земельными участками, находящимися в неразграниченной государственной собственности, на своей территории.

Важно помнить, что полномочия по распоряжению землями, в том числе находящимися в неразграниченной государственной собственности, могут быть перераспределены между органами государственной власти субъекта Федерации и органами местного самоуправления на основании закона соответствующего субъекта Федерации².

На торгах и без торгов

ЗК РФ детально регламентирует процедуры предоставления земельных участков, находящихся в публичной собственности (государственной, в том числе неразграниченной, и муниципальной).

В качестве основной процедуры предоставления земельных участков на праве собственности и аренды устанавливаются торги в форме аукциона, что в целом соответствует правоприменительной практике, которая уже складывалась ранее.

В ЗК РФ дан исчерпывающий перечень исключений из общего правила – случаев, когда земельные участки могут предоставляться в собственность или аренду без торгов (ст. 39.3 и 39.6 ЗК РФ).

Важно отметить, что предпринята попытка систематизировать в ЗК РФ все нормы о предоставлении земельных участков без торгов, которые ранее содержались в различных нормативных правовых актах (в том числе регулирующих оборот земель сельскохозяйственного назначения, освоение недр, ведение садоводства, огородничества и дачного хозяйства).

Мы не будем подробно останавливаться на всех основаниях предоставления земельных участков без торгов, большая часть из которых существовала и ранее, а теперь просто систематизирована в ЗК РФ. Хотим обратить внимание на следующие новые основания предоставления земельных участков в аренду без проведения торгов:

✓ размещение объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения в соответствии с распоряжением высшего должного лица субъекта Федерации или Президента РФ;

✓ реализация масштабных инвестиционных проектов, соответствующих критериям, установленным законом субъекта Федерации или Правительством РФ;

✓ размещение объектов коммунального назначения (обеспечения электро-, тепло-, газо- и водоснабжения, водоотведения);

✓ размещение иных инфраструктурных объектов: объектов связи, нефтепроводов, водохранилищ и гидротехнических сооружений.

Особенности формирования

Лицо, заинтересованное в предоставлении земельного участка, может выступить инициатором его формирования, если земельный участок не сформирован.

В случае если отсутствует утвержденный в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса проект межевания, земельный участок подлежит образованию в соответствии со схемой расположения земельного участка на кадастровом плане территории³. Однако в ряде случаев образование земельного участка в соответствии со схемой не допускается. В частности, при исполнении договора о комплексном освоении или развитии территории, образовании участка в границах элемента планировочной структуры, застроенного многоквартирными домами (по всей видимости, для недопущения пресловутой точечной застройки), и в некоторых других случаях.

Подготовка схемы расположения земельного участка в целях его предоставления без торгов может быть обеспечена гражданином или юридическим лицом. В отношении участков, предоставляемых на аукционе в городах Москве, Санкт-Петербурге, Севастополе и в границах населенных пунктов, схема готовится уполномоченным органом⁴.

После утверждения схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории кадастровые работы и постановка на государственный кадастровый учет земельного участка в отношении участков, предоставляемых на торгах, могут, а без торгов – осуществляются заинтересованным лицом⁵.

Для целей строительства

Земельные участки для целей строительства предоставляются исключительно в аренду, за некоторыми редкими исключениями, прямо названными в ЗК РФ (напри-

мер, гражданам для индивидуального жилищного строительства, собственникам зданий и сооружений, и некоторыми другими)⁶.

Очевидно, таким образом законодатель стремится добиться использования земельных участков строго в соответствии с их разрешенным использованием.

Важно, что договор аренды заключается только на определенный срок (например, для строительства срок по общему правилу составляет от 3 до 10 лет; или двойной нормативный срок, необходимый для строительства объекта) и может быть продлен только однократно для завершения строительства⁷.

На основании сервитута

Сфера действия частного сервитута, устанавливаемого в отношении публичных земель, значительно расширена, и теперь многие виды землепользования, которые раньше осуществлялись только путем предоставления земельного участка, могут осуществляться на основании сервитута.

В частности, сервитут может быть установлен для проведения изыскательских работ, работ, связанных с использованием недр, и размещения ряда объектов, не препятствующих использованию земельного участка: линейных объектов, сооружений связи, специальных информационных знаков и защитных сооружений⁸.

В целом это соответствует планируемым изменениям гражданского законодательства, предусматривающим значительное расширение сферы действия сервитутов, и появлению новых видов сервитутов (горных, коммунальных, строительных и т. д.)⁹.

Совершенно революционной нормой можно назвать возможность заключения соглашения о сервитуте не собственником публичного земельного участка, а его арендатором, землепользователем на ином праве, если срок аренды, соответствующего права пользования составляет более одного года¹⁰.

Без формирования земельных участков

Новым способом предоставления прав землепользования является предоставление права пользования землями без предоставления земельных участков и установления сервитута, важной особенно-

стью которого является то, что оно осуществляется без формирования земельного участка на основании разрешения уполномоченного органа. При этом для описания используемой части земельного участка или земель, если участок не сформирован, используются координаты характерных точек¹¹.

Предоставление таким образом права пользования уже предоставленных земельных участков не допускается.

Такое право пользования может предоставляться для проведения инженерных изысканий, ремонта линейных объектов, осуществления геологического изучения недр, а также размещения ряда объектов: нестационарных торговых объектов, рекламных конструкций, элементов инфраструктуры, строительство которых может осуществляться без разрешения на строительство (подземные линейные сооружения, линии электропередач напряжением до 35 кВ, трансформаторные и распределительные подстанции, теплотрассы, линии и сооружения связи)¹².

Перечень объектов, для которых может предоставляться право пользования, устанавливается и может быть расширен Правительством РФ. Кроме того, субъекты РФ вправе устанавливать самостоятельно объекты, на строительство которых не требуется разрешение¹³.

¹ Часть 2 ст. 3.3 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» (далее – «Вводный закон»).

² Статья 10.1 ЗК РФ, ч. 1.2 ст. 17 Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации».

³ Статья 11.3 ЗК РФ.

⁴ Статьи 11.10, 39.11 ЗК РФ.

⁵ Статьи 39.11, 39.15 ЗК РФ.

⁶ Часть 2 ст. 39.1 ЗК РФ.

⁷ Часть 8 ст. 39.9 ЗК РФ.

⁸ Статья 39.23 ЗК РФ.

⁹ Проект Федерального закона № 47538-6. После принятия законопроекта в первом чтении было принято решение разделить его на несколько самостоятельных законопроектов.

¹⁰ Статья 39.24 ЗК РФ.

¹¹ Части 2 и 3 ст. 39.33 ЗК РФ.

¹² Часть 1 ст. 39.3 ЗК РФ, Постановление Правительства РФ от 03.12.2014 № 1300.

¹³ Часть 17 ст. 51 ГрК РФ.

КАК ПРИОБРЕСТИ ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК



Владимир АЛИСТАРХОВ,
эксперт по вопросам правового характера,
г. Москва

В старой редакции Земельного кодекса РФ в целях выбора земельного участка необходимо было направить соответствующее заявление о выборе земельного участка в орган исполнительной власти или орган местного самоуправления. По результатам рассмотрения заявления о выборе участка выносился акт о предоставлении участка или об отказе в предоставлении участка.

Срок рассмотрения заявления о выборе участка законодательством не был предусмотрен, что можно отметить как большой минус для заявителей.

Соответствующие органы по своему усмотрению выбирали место расположения участка, что также нельзя признать справедливой практикой, так как возможность выбора нужного участка порой используется нечистоплотными чиновниками для наживы.

Но все изменилось с 1 марта 2015 года. Из новой редакции ЗК РФ исключена необходимость подготовки акта выбора. Место размещения объекта не будет определяться заранее. Надо подать в соответствующие органы документы по образованию земельных участков и планировке территорий.

Теперь информацию о свободных земельных участках государственные органы и органы местного самоуправления обязаны размещать на интернет-сайтах.

Определенная часть участков должна распределяться путем проведения торгов, а часть участков – без проведения торгов.

Основаниями возникновения прав на земельные участки являются:

1 Решение соответствующих органов о передаче земельного участка в собственность на бесплатной основе или в пользование (бессрочно).

2 Договор купли-продажи, если земельный участок приобретен за деньги.

3 Договор аренды.

4 Договор безвозмездного пользования.

Если речь идет о продаже земельных участков, то приобретение земельных участков предусмотрено с торгов в форме аукциона.

Цена продажи определяется по результатам проведения аукциона на земельный участок, что является основанием для отражения цены в соответствующем договоре купли-продажи.

Если на аукцион подана единственная заявка, то цена продажи земельного участка соответствует начальной цене земельного участка, по которой он был выставлен на аукцион.

Земельные участки продаются без торгов согласно перечню, определенному ч. 2 ст. 39.3 ЗК РФ (в новой редакции). Цена продажи земельных участков без проведения аукциона определяется Правительством РФ, властью субъектов Федерации или органом местного самоуправления в зависимости от того, в чьей собственности находятся объекты.

Следует учесть, что при продаже земельных участков без проведения аукциона цены не могут превышать кадастровую стоимость объектов или иную цену, которая предусмотрена федеральным законодательством.

Отметим, что для иностранцев или лиц без гражданства предусмотрено предоставление земельных участков исключительно за плату.

Бесплатно же предоставляются земельные участки:

– Лицам, с которыми есть договоры о развитии земли в границах застроенных территорий.

– Религиозным организациям, если они имеют в собственности недвижимость, расположенную на таких землях.

– Лицам, ведущим садоводство и огородничество на землях некоммерческой организации.

– Гражданам, которые получили земельные участки в безвозмездное пользование, при условии, что прошло пять лет со дня предоставления им земли, если земли использовались определенным образом.

– Гражданам, которые получили земельные участки в безвозмездное пользование, при условии, что прошло пять лет со дня предоставления им земли,

если граждане работали в муниципальном образовании в определенной должности.

– Гражданам, имеющим трех и более детей.

– Религиозным организациям для сельскохозяйственного пользования, если участки находятся у них в бессрочном пользовании.

В аренду земельные участки из государственной и муниципальной собственности предоставляются за плату по результатам торгов, которые проводятся в форме аукциона.

Согласно ст. 39.6 ЗК РФ (в новой редакции) предусмотрен перечень случаев, когда земельные участки предоставляются за плату, но без проведения торгов.

Цена аренды земельного участка, который передается в пользование физическим и юридическим лицам, определяется по результатам проведения аукциона.

В случае если в торгах участвует одно лицо, цена аренды определяется в размере начальной цены аренды земельного участка, выставленного на аукцион.

Если земельный участок передается в аренду за плату без проведения торгов, то цена аренды определяется в соответствии с принципами, которые утверждены Правительством РФ, властью субъектов федераций или органами местного самоуправления.

Законом № 171-ФЗ определен порядок предоставления земельных участков в безвозмездное постоянное пользование, который закреплен в ст. 39.9, 39.10 ЗК РФ (в новой редакции).

По решению уполномоченных органов земельные участки предоставляются в постоянное безвозмездное пользование органам государственной власти и органам самоуправления, государственным учреждениям, казенным предприятиям, центрам исторического наследия.

В безвозмездное пользование земля предоставляется следующим лицам:

– работникам в виде служебных наделов в определенных случаях на срок трудового договора;

– религиозным организациям;

– лицам, задействованным в сфере работ и услуг по государственному и муниципальным нуждам;

– гражданам для ведения подсобного хозяйства или фермерам на срок не более шести лет;

– гражданам для индивидуального строительства или ведения подсобного хозяйства, работающим в муниципаль-

ном образовании, на срок не более шести лет;

– гражданам, если жилое помещение является служебным, на срок права пользования таким жилым помещением, то есть до момента увольнения;

– гражданам и юридическим лицам для сельскохозяйственной деятельности на срок не более пяти лет;

– некоммерческим организациям на срок не более пяти лет, если организация ведет огородничество, или в целях жилищного строительства;

– коренным малочисленным народам Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации в местах их проживания на срок не более 10 лет;

– и в других случаях, определенных ч. 2 ст. 39.10 ЗК РФ (в новой редакции). Согласно изменениям в ЗК РФ земля может быть предоставлена в собственность по цене, не превышающей кадастровую стоимость объектов, или по иной цене, установленной федеральными законами.

Отсюда возникает неопределенность. В связи с этим можно рекомендовать правотворческим органам доработать кодекс и исключить слово «иной», конкретизировав соответствующую норму.

Хотелось бы отметить еще один момент: в связи с изменениями в безвозмездное пользование фермерам земля может быть предоставлена на срок не более шести лет.

Хотя шесть лет – маленький срок для фермерского хозяйства, чтобы стать на ноги.

В связи с этим представляется целесообразным в ЗК РФ предусмотреть возможность продления договоров безвозмездного пользования для фермеров. Возможно, в договорах должно содержаться условие об их продлении, но об этом должно быть упоминание в ЗК РФ.

То же самое относится и к ведению сельскохозяйственной деятельности, для чего земля предоставляется не более чем на пять лет.

Попробуйте вырастить, например, виноградник за пять лет.

Конечно же, за такой период виноградник себя не окупит. При таких обстоятельствах есть необходимость в ранжировании сроков безвозмездного пользования землей в зависимости от конкретных видов сельскохозяйственной деятельности.

В целом можно констатировать, что в российский земельный законодательство внесены существенные изменения и, как следствие, они существенно меняют устоявшиеся правила игры. Есть в этом минусы, есть и плюсы, речь о которых велась выше, но, как говорится: «Дорогу осилит идущий!».

РЕШЕНИЕ СОЦИАЛЬНО ЗНАЧИМЫХ ЗАДАЧ



Сергей ЛЕСИН,
адвокат, юридическая фирма
«Интеллектуальный капитал»,
г. Москва

Новшества, внесенные в земельное законодательство, можно назвать крупнейшей земельной реформой. Нас ждет другой порядок приобретения муниципальных земельных участков, и землю можно будет купить по цене многократно ниже рыночной.

Новый порядок прежде всего направлен на разрешение социально значимых задач. Так, предусмотрено предоставление земельных участков в безвозмездное пользование гражданам для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного и крестьянского (фермерского) хозяйства. Если указанные земельные участки использовались в соответствии с разрешенным использованием более пяти лет, граждане вправе получить их в собственность бесплатно. При этом законами субъектов РФ также предусматривается устанавливать перечень муниципальных образований, в которых допускается такое предоставление земельных участков, что призвано стимулировать переселение граждан в местности, нуждающиеся в людских ресурсах.

Наряду с этим устанавливается возможность предоставления участков для ведения дачного хозяйства, огородничества и садоводства в индивидуаль-

ТОРГИ, АРЕНДА И ДРУГИЕ ОСНОВАНИЯ



Отношения в области земельных отношений и частично в сфере градостроительной деятельности претерпели значительные изменения. Рассмотрим основные из них.

Игорь ЧУМАЧЕНКО,
партнер, руководитель практики «Недвижимость. Земля. Строительство», юридическая фирма VEGAS LEX, г. Москва

Порядок во всем

В Градостроительном кодексе закрепляется новый вид договора – договор комплексного освоения территории – и устанавливается порядок его заключения. Комплексное освоение территории предполагает подготовку документации по планировке территории, образование земельных участков в границах данной территории, строительство на земельных участках в границах данной территории объектов транспортной, коммунальной и социальной инфраструктур, а также иных объектов в соответствии с документацией по планировке территории.

Значительный блок поправок вносится в Земельный кодекс. Одно из ключевых изменений – понятие земельного участка. Со дня вступления в силу новой редакции устанавливается, что земельный участок как объект права собственности и иных прав на землю является недвижимой вещью, которая пред-

ставляет собой часть земной поверхности и имеет характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуально определенной вещи.

Одни из наиболее ожидаемых изменений коснулись порядка предоставления земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности, в том числе для целей строительства. В частности, прекращено предоставление участков по процедуре акта выбора (без торгов), которая давала девелоперам возможность получения из государственной или муниципальной собственности участков (только из числа неформированных) под строительство объектов нежилого назначения.

Необходимо отметить, что для лиц, в отношении которых было принято решение о предварительном согласовании места размещения объекта до вступления в силу рассматриваемых изменений в законодательство, такое решение остается действительным в течение трех лет с момента его принятия.

При этом сама процедура предварительного согласования в новой редакции ЗК РФ не упразднена, однако для предоставления земельных участков по такой процедуре согласно п. 6 ст. 39.15 ЗК РФ необходимы основания, прямо предусмотренные настоящим ЗК РФ для получения участка в собственность или аренду без торгов.

Передача в собственность...

С учетом вступивших в силу изменений Минэкономразвития России издало Приказ от 12.01.2015 № 1 об утверждении перечня документов, подтверждающих право заявителя на приобретение земельного участка без проведения торгов (вступает в силу 11.03.2015).

При этом преимущественным основанием передачи земельных участков в собственность, аренду становится предоставление земельных участков на торгах, осуществляемых в форме аукциона.

В то же время в отдельных случаях предусмотрена передача земельных участков в собственность без проведения торгов, в том числе путем:

- продажи земельных участков, образованных из земельного участка, предоставленного в аренду для комплексного освоения территории лицу, с которым заключен договор о комплексном освоении территории;
- предоставления бесплатно в собственность земельного участка, образованного в границах застроенной территории, в отношении которой заключен договор о ее развитии;
- предоставления земельного участка, образованного в результате раздела земельного участка, ранее предоставленного юридическому лицу для ведения дачного хозяйства;

– предоставления образованного земельного участка из земельного участка, ранее предоставленного некоммерческой организацией, созданной гражданами, для ведения садоводства, огородничества, дачного хозяйства.

...и аренду

Отдельные основания для предоставления в аренду земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, установлены ч. 2 ст. 39.6 ЗК РФ в новой редакции, в частности:

- в соответствии с указом или распоряжением Президента РФ;
- в соответствии с распоряжением Правительства РФ для размещения объектов социально-культурного назначения, реализации масштабных инвестиционных проектов при условии соответствия указанных объектов, инвестиционных проектов критериям, установленным Правительством РФ. Критерии масштабных инвестиционных проектов установлены Постановлением Правительства РФ от 29.12.2014 № 1603;
- в соответствии с распоряжением высшего должностного лица субъекта Российской Федерации для размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, реализации масштабных инвестиционных проектов при условии соответствия указанных объектов, инвестиционных проектов критериям, установленным законами субъектов Российской Федерации. Анализ критериев, утвержденных Постановлением Правительства РФ, показывает, что к таким проектам могут быть отнесены, например, проекты, отвечающие приоритетам и целям, определенным в прогнозах и программах социально-экономического развития субъекта, государственных программах субъекта;
- предоставление земельного участка, образованного из земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, лицу, с которым был заключен договор аренды такого земельного участка;
- земельные участки, на которых расположены здания, сооружения, предоставляются собственникам объектов недвижимости или лицам, которым такие объекты предоставлены на праве хозяйственного ведения;
- земельные участки, на которых расположены объекты незавершенного строительства, неоднократно для завершения строительства собственникам объектов незавершенного строительства.

Объект незавершенного строительства

Необходимо отметить, что со вступлением в силу Закона № 171-ФЗ ГК РФ дополняется

ст. 239.1, устанавливающей возможность отчуждения объекта незавершенного строительства в связи с прекращением действия договора аренды земельного участка, находящегося в публичной собственности.

В случае прекращения действия договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности и предоставленного по результатам аукциона, объекты незавершенного строительства, расположенные на таком земельном участке, могут быть изъяты у собственника по решению суда путем продажи с публичных торгов. При этом интересы добросовестного застройщика защищаются нормой, устанавливающей, что требование о продаже объекта незавершенного строительства не подлежит удовлетворению, если собственник этого объекта докажет, что нарушение срока строительства объекта связано с действиями (бездействием) органов государственной власти, органов местного самоуправления или лиц, осуществляющих эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, к которым должен быть подключен объект.

При этом согласно п. 33 ст. 34 Закона № 171-ФЗ положения ст. 239.1 ГК РФ распространяются на договоры аренды земельных участков, заключенные после вступления в силу данного Закона.

Можно и безвозмездно

Закон № 171-ФЗ дополняет ЗК РФ главой 5, определяющей случаи и порядок безвозмездной передачи земельных участков, находящихся в федеральной собственности, в муниципальную собственность или в собственность субъектов РФ.

Так, названная глава содержит закрытый перечень земельных участков, не подлежащих передаче в муниципальную собственность или в собственность субъектов РФ. Не подлежат передаче муниципалитетам и субъектам РФ, как правило, только те земли, которые необходимы для реализации федеральной властью своих полномочий.

Также Законом № 171-ФЗ допускается передача земельных участков, которые только предстоит образовать. В таком случае к заявлению о передаче прикладывается проект межевания территории, в границах которой расположен такой участок, а при его отсутствии – схема расположения земельного участка.

Кроме того, дополнительно урегулирован порядок прекращения прав третьих лиц на земельный участок, безвозмездно передаваемый из федеральной собственности.

ном порядке, а не только через некоммерческие объединения граждан.

Также появится возможность добавить к своему участку небольшую часть прилегающей государственной или муниципальной земли, если она не может быть никаким другим образом использована. Следует тем не менее понимать, что данные участки не должны быть землей общего пользования или участком соседа. Выкупить эту землю можно будет по выгодной цене, которая должна быть значительно ниже рыночной. Для многих физических и юридических лиц данное нововведение даст реальный шанс приобрести за очень небольшие деньги полосу примыкающей земли, которыми они пользуются. А государство получит больше земли, вовлеченной в оборот.

Появились и новеллы, касающиеся обмена земельного участка, так в случае изъятия земельного участка, находящегося в частной собственности, для государственных или муниципальных нужд с согласия собственника такого земельного участка по договору мены ему может быть передан в собственность земельный участок, который находится в государственной или муниципальной собственности и цена которого ниже выкупной цены изымаемого земельного участка. В этом случае собственнику, у которого изымается земельный участок, возмещается указанная разница в срок, не превышающий 3 месяцев со дня перехода права собственности на изъятый земельный участок.

Благодаря новым положениям земельного надзора и контроль заметно усиливается в отношении земельных участков, находящихся не только у физических лиц, но и у юридических лиц. Впервые вводится процедура административного обследования в рамках земельного надзора, это позволит лучше бороться с самовольным захватом земли. Земельный инспектор теперь правомочен проводить административное обследование даже без соответствующего заявления о факте нарушения как в отношении всего населенного пункта, так и определенной территории. Также земельный инспектор сможет без труда истребовать сведения из публичной кадастровой карты и Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество. За нецелевое использование участка юридическим лицом размер штрафа теперь составит от 1,5 до 2% от кадастровой стоимости, но не менее 100 тыс. руб., если не выяснится, что муниципалитет не оформил надлежащим образом участок, на который у собственника есть документы. Тогда земельный инспектор выдает соответствующее предписание органу местного самоуправления.

Помимо перечисленных выше нововведений также:

- урегулированы отношения в области установления сервитуттов, перераспределения земель, передачи земельных участков, находящихся в федеральной собственности, в муниципальную собственность или в собственность субъектов Российской Федерации;
- установлены порядок и правила проведения аукциона в электронной форме по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, за исключением проведения аукциона, если земельный участок предоставляется гражданам для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства, дачного хозяйства, садоводства, гражданам или крестьянским (фермерским) хозяйствам для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности либо предназначен для сельскохозяйственного производства;
- предусмотрена возможность использования гражданами и юридическими лицами земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков;
- уточнены правовые нормы, определяющие понятие «земельный участок», устанавливающие порядок образования земельных участков, содержание вещных и иных прав на земельные участки, виды и условия сделок с ними;
- предусмотрена возможность отчуждения объекта незавершенного строительства в связи с прекращением договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности;
- исключена возможность предоставления участка с предварительным согласованием мест размещения объектов, признаны утратившими силу положения о предоставлении земельных участков для жилищного строительства;
- такие изменения и нововведения давно необходимы нашему земельному законодательству, в целом они должны максимально прозрачно помочь физическим и юридическим лицам получить равный доступ к земельным ресурсам страны без избыточных согласований в различных государственных инстанциях, а также создать возможность для людей более эффективно распоряжаться своими наделами – продавать, сдавать в аренду, закладывать и передавать в залог.

ЗЕМЛЮ – ГРАЖДАНАМ И ОРГАНИЗАЦИЯМ



Михаил ПРИХОЖАН,
юрист направления «Юридическая практика», группа компаний SRG, г. Москва

В статье 39.1 Земельного кодекса РФ, введенной Законом № 171-ФЗ, определено, что земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются на основании:

- ✓ решения органа государственной власти или органа местного самоуправления в случае предоставления земельного участка в собственность бесплатно или в постоянное (бессрочное) пользование;
 - ✓ договора купли-продажи в случае предоставления земельного участка в собственность за плату;
 - ✓ договора аренды в случае предоставления земельного участка в аренду;
 - ✓ договора безвозмездного пользования в случае предоставления земельного участка в безвозмездное пользование.
- Согласно данному Закону продажа земельных участков, а также заключение договоров аренды земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется исключительно на торгах, проводимых в форме аукционов, за исключением закрытого перечня случаев, предусмотренных

вводимыми Законом № 171-ФЗ ст. 39.3 и 39.6 ЗК РФ.

В целом указанные перечень упорядочивает ранее имевшиеся нормы по данному вопросу, однако вводятся и новые основания продажи земельных участков без проведения торгов. Указанные положения распространяются на следующие земельные участки:

- ✓ земельные участки, образованные из земельного участка, предоставленного некоммерческой организации, созданной гражданами, для комплексного освоения территории в целях индивидуального жилищного строительства (за исключением земельных участков, отнесенных к имуществу общего пользования), членом этой некоммерческой организации или, если это предусмотрено решением общего собрания членов этой некоммерческой организации, этой некоммерческой организации;
- ✓ земельные участки, образованные из земельного участка, предоставленного некоммерческой организации, созданной гражданами, для ведения садоводства, огородничества, дачного хозяйства (за исключением земельных участков, отнесенных к имуществу общего пользования), членом этой некоммерческой организации;
- ✓ земельные участки, образованные в результате раздела земельного участка, предоставленного юридическому лицу для ведения дачного хозяйства и относящегося к имуществу общего пользования, указанному юридическому лицу;

Кроме того, Закон № 171-ФЗ предусматривает возможность предоставления в аренду без проведения торгов земельного участка, который находится в государственной или муниципальной собственности и на котором расположен объект незавершенного строительства, осуществляется неоднократно для завершения строительства этого объекта, собственнику объекта незавершенного строительства, право собственности на который приобретено по результатам публичных торгов по продаже этого объекта, изъятый у предыдущего собственника в связи с прекращением действия договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности.

Согласно введенной данным Законом ст. 39.5 ЗК РФ определен перечень случаев, когда предоставление земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, гражданину или юридическому лицу в собственность осуществляется бесплатно на основании решения уполномоченного органа.

Законом № 171-ФЗ расширяется возможность бесплатного предоставления в собственность земельных участков для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства гражданам, работающим по некоторым специальностям в муниципальных образованиях, определенных законом субъекта Российской Федерации. Частью 2 вводимой ст. 39.19 ЗК РФ закрепляется, что в определенных случаях порядок постановки граждан на учет в качестве лиц, имеющих право на предоставление земельных участков в собственность бесплатно, порядок снятия граждан с данного учета, порядок предоставления гражданам земельных участков в собственность бесплатно, основания для отказа в данном предоставлении, предельные размеры земельных участков, предоставляемых этим гражданам, устанавливаются законами субъектов Российской Федерации. Данное положение особенно важно, поскольку действующая редакция ЗК РФ не содержит норм, закрепляющих указанные порядки, а также не делегирует такое право субъектам Российской Федерации, что служило поводом многократного внесения субъектами Российской Федерации законопроектов, предлагающих закрепить за ними право по установлению таких порядков.

Во исполнение данного Закона Приказом Минэкономразвития России от 12.01.2015 № 1 утвержден перечень документов, подтверждающих право заявителя на приобретение земельного участка без проведения торгов. Перечень содержит 86 оснований для предоставления земельного участка без проведения торгов, по каждому из которых указаны подлежащие представлению документы и лица, которое их представляет. Приказ вступает в силу с 11.03.2015.