

Ассоциация «Совет муниципальных образований Хабаровского края»  
Ассоциация «Совет муниципальных образований Приморского края»  
Ассоциация «Совет муниципальных образований ЕАО»

Фролов Н.М.

**ПРАКТИКА ЗЕМЕЛЬНЫХ ПРАВООТНОШЕНИЙ  
В СВЕТЕ НОВОГО ЗЕМЕЛЬНОГО  
ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА**

(Методические рекомендации для государственных  
и муниципальных служащих Хабаровского края)

Хабаровск 2016 год

УДК 332.2-3  
ББК 67.407

Ассоциация «Совет муниципальных образований Хабаровского края»  
Ассоциация «Совет муниципальных образований Приморского края»  
Ассоциация «Совет муниципальных образований ЕАО»

Фролов Н.М.

**Практика земельных правоотношений в свете нового земельного законодательства.** Методические рекомендации для государственных и муниципальных служащих Хабаровского края. – Хабаровск: 2016. – 329 с.

В методических рекомендациях обобщен опыт первого года применения на практике новых норм земельного законодательства по вопросам образования и предоставления земельных участков, использования земель или земельных участков без их предоставления и установления сервитутов, изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд с учетом разъяснений уполномоченных федеральных органов власти и судебной практики рассмотрения земельных споров, освещены вопросы прекращения прав на земельные участки, использования результатов кадастровой оценки земель для определения платы за землю, повышения эффективности использования земель и ответственности за земельные правонарушения.

Даны предложения по организации работы уполномоченных органов власти по рассмотрению заявлений юридических и физических лиц о предоставлении земельных участков.

УДК 332.2-3

ББК67.407

ISBN 5-89718-022-9

---

## Содержание

	Введение	8
1	Цели и задачи государственной земельной политики	10
2	Образование земельных участков	14
3	Схема расположения земельного участка на кадастровом плане территории	27
4	Определение и изменение вида разрешенного использования земельного участка	37
5	Общий порядок предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности	49
6	Основные особенности предоставление земельных участков в собственность	53
6.1.	Особенности предоставления земельных участков без проведения торгов в собственность за плату	67
6.2	Особенности предоставления земельных участков в собственность за плату на торгах	73
6.3	Особенности предоставления земельных участков в собственность бесплатно	73
6.4	Особенности предоставления земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения в собственность	77
6.5.	Особенности оформления права собственности на земельные участки гражданами	81
7	Основные особенности предоставление земельных участков в аренду	82
8	Особенности предоставления земельных участков в безвозмездное пользование	96
9	Порядок предоставления земельных участков без проведения торгов	100
10	Основные особенности предоставления земельных участков на торгах	106
11	Особенности предоставления земельных участков для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства и крестьянского (фермерского) хозяйства	113

---

11.1	Общий порядок предоставления земельных участков для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного или крестьянского фермерского хозяйства	113
11.2	Особые случаи предоставления земельных участков для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного и крестьянского (фермерского) хозяйства	115
12	Особенности предоставления земельных участков для ведения садоводства, огородничества и дачного хозяйства	120
13	Особенности предоставления земельных участков, на которых расположены здания и сооружения	130
14	Особенности приобретения прав на земельные участки под многоквартирными домами	133
15	Особенности предоставления земельных участков для реконструкции зданий и сооружений	138
16	Особенности предоставления земельных участков для строительства и размещения линейных объектов	142
17	Особые случаи предоставления земельных участков для строительства	149
17.1	Основные особенности предоставления земельных участков для развития застроенной территории	150
17.2	Особенности предоставления земельных участков для комплексного освоения территории	155
17.3	Особенности предоставления земельных участков для строительства жилья экономического класса	158
17.4	Особенности предоставления земельных участков для строительства и эксплуатации наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования	163
18	Установление сервитута в отношении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности.	168
19	Использование земель или земельных участков без предоставления земельных участков и установления сервитута	178

---

20	Порядок изъятия земельных участков для государственных (муниципальных) нужд	185
20.1	Процедура изъятия земельных участков и объектов недвижимости для государственных и муниципальных нужд	186
20.2	Органы, уполномоченные на принятие решения об изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд и выполняющие работы по их изъятию	186
20.3	Условия и основания, необходимые для принятия решения об изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд	193
20.4	Особенности принятия решения об изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд	195
20.5	Особенности выявления правообладателей земельных участков, зданий и сооружений, которые на них расположены	196
20.6	Особенности возмещения за изымаемые для государственных или муниципальных нужд земельные участки	198
20.7	Особенности соглашения об изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд	204
20.8	Особенности регистрации прав на земельные участки при изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд	206
20.9	Особенности изъятия для государственных нужд земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома	209
20.10	Переходные положения применения законодательства об изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд	211
21	Порядок безвозмездной передачи земельных участков, находящихся в федеральной собственности, в муниципальную собственность или собственность субъектов РФ	211
21.1	Общий порядок безвозмездной передачи земельных участков, находящихся в федеральной собственности, в муниципальную собственность или собственность субъектов РФ	213

---

21.2	Порядок безвозмездной передачи земельных участков, находящихся в ведении Минобороны России, в муниципальную собственность	216
21.3	Особенности передачи в собственность субъектов Российской Федерации или муниципальную собственность земельных участков Федерального фонда содействия развитию жилищного строительства, предназначенных для размещения объектов регионального или местного значения, в том числе объектов инфраструктуры	220
21.4	Дополнительные основания передачи земельных участков в муниципальную собственность	221
22	Обмен земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на земельный участок, находящийся в частной собственности	221
23	Прекращение прав на земельные участки	223
23.1	Прекращение права собственности на земельный участок	224
23.1.1	Отчуждение собственником земельного участка	225
23.1.2	Отказ собственника от земельного участка	225
23.1.3	Принудительное прекращение права собственности на земельный участок	227
23.1.4	Особые случаи прекращения права собственности на земельный участок	231
23.2	Прекращение права постоянного (бессрочного) пользования и пожизненного наследуемого владения	232
23.3	Прекращение права аренды земельного участка	240
23.4	Прекращение права безвозмездного пользования земельным участком	246
23.5	Прекращение права сервитута	249
23.6	Иные основания прекращения прав на земельные участки	252
24	Некоторые особенности использования результатов кадастровой оценки земель для определения платы за землю	254
25	Наказания за нарушения земельного законодательства	264
25.1	Уголовная ответственность за нарушения земельного законодательства	265

---

25.2	Административная ответственность за нарушения земельного законодательства	266
25.3	Дисциплинарная ответственность за земельные правонарушения	273
26	Общие вопросы эффективности использования земель	276
26.1	Основные этапы земельной реформы в России, их цели и задачи	276
26.2	Понятие эффективности использования земель	280
26.3	Показатели эффективности использования земель различных категорий	283
26.4	Оценка эффективности использования земель для организации	286
	Приложения	290
	Приложение 1. Анализ рассмотрения заявления о предварительном согласовании предоставления земельного участка	291
	Приложение 2. Анализ наличия оснований для отказа в предоставлении земельного участка без проведения торгов	298
	Приложение 3. Анализ рассмотрения заявления об утверждении схемы расположения земельного участка на КПТ при предоставлении земельного участка на торгах	304
	Приложение 4. Информация по рассмотрению заявления о проведения аукциона на основании заинтересованного лица	308

## ВВЕДЕНИЕ

Прошел год с даты вступления в силу новой редакции Земельного кодекса РФ. За прошедший год накоплен определенный опыт в применении на практике новых норм земельного законодательства, в том числе с учетом принятых подзаконных актов Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований, соответствующих разъяснений федеральных уполномоченных органов власти, судебной практики рассмотрения земельных споров.

За прошедший год федеральными законами внесены новые поправки в Земельный кодекс РФ. Федеральный закон от 13 июля 2015 г. № 252-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» внес ряд изменений в части определения случаев, при которых земельные участки предоставляются для строительства и реконструкции, а когда – для размещения объектов.

Во исполнение вышеназванных федеральных законов Правительством Российской Федерации принят ряд подзаконных актов, Минэкономразвития России подготовлены многочисленные разъяснения по вопросам применения отдельных норм земельного законодательства. Наиболее полными из них являются ответы на часто задаваемые вопросы по реализации положений Федерального закона от 23 июня 2014 г. № 171-ФЗ «О введении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее - разъяснения Минэкономразвития России).

Тем не менее, вопросов по практическому применению новых норм земельного законодательства остается еще достаточно много, в том числе связанных с несоответствием друг другу отдельных норм федерального законодательства и различным толкованием разными специалистами норм земельного законодательства.

В связи с вышеизложенным, нами подготовлено второе издание методических рекомендаций с учетом разъяснений Минэкономразвития России, других федеральных органов власти и первой практики применения новой редакции Земельного кодекса Российской Федерации, которые, на наш взгляд, помогут государственным и муниципальным служащим в практической работе по управлению и распоряжению землями.

При подготовке настоящей работы широко использовалась информация, приведенная в информационной системе «Консультант-плюс», в том числе комментарии специалистов по тем или иным вопросам земельного законодательства.



В отличие от ранее подготовленных методических рекомендаций, в настоящей работе основное внимание уделено правоприменению новых норм земельного законодательства.

Данные рекомендации отражают персональную точку зрения автора по вопросам регулирования земельных отношений в свете нового законодательства и не претендуют на абсолютно верное толкование вопросов земельного законодательства, которое может быть выработано только в результате правоприменительной практики.

Автор выражает глубокую признательность за неоценимую помощь в подготовке данной работы Журавелю А.Л.

## 1. Цели и задачи государственной земельной политики

Статьей 9 Конституции РФ определено, что земля и другие природные ресурсы используются и охраняются в Российской Федерации как основа жизни и деятельности народов, проживающих на соответствующей территории.

Статьей 36 Конституции РФ установлено, что владение, пользование и распоряжение землей и другими природными ресурсами осуществляются их собственниками свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов иных лиц.

Роль земельных ресурсов трудно переоценить. Еще в 1913 году на заре эпохи индустриализации, когда с понятием «экология» были знакомы лишь единицы, Чарльз Фортескью Брикдейл писал: «Земля – это место всякого приюта в городе, деревне и доме. Она – источник пищи, материалов для строительства и производства, угля, газа, ручьев и рек и других необходимых для жизни вещей. Неразрушимая, недвижимая – это основа всей человеческой деятельности. Дома и фабрики, леса и фермы, реки, автомобильные и железные дороги, шахты, карьеры и водохранилища – все от земли. Она дает бесконечные возможности для развития и открытий. Она – первичный источник богатства».

Английский экономист Уильям Петти так высказался о роли земли: «Труд есть богатство земли, Земля – его мать».

Статьей 1 Земельного кодекса РФ к основным принципам земельного законодательства отнесены:

а) учет значения земли как основы жизни и деятельности человека, согласно которому регулирование отношений по использованию и охране земли осуществляется исходя из представлений о земле как о природном объекте, охраняемом в качестве важнейшей составной части природы, природном ресурсе, используемом в качестве средства производства в сельском хозяйстве и лесном хозяйстве и основы осуществления хозяйственной и иной деятельности на территории Российской Федерации, и одновременно как о недвижимом имуществе, об объекте права собственности и иных прав на землю;

б) приоритет охраны земли как важнейшего компонента окружающей среды и средства производства в сельском хозяйстве и лесном хозяйстве перед использованием земли в качестве недвижимого имущества, согласно которому владение, пользование и распоряжение землей осуществляются собственниками земельных участков свободно, если это не наносит ущерб окружающей среде;

в) приоритет охраны жизни и здоровья человека, согласно которому при осуществлении деятельности по использованию и охране земель должны быть приняты такие решения и осуществлены такие виды деятельности, которые позволили бы обеспечить сохранение жизни чело-

века или предотвратить негативное (вредное) воздействие на здоровье человека, даже если это потребует больших затрат;

г) приоритет сохранения особо ценных земель и земель особо охраняемых территорий, согласно которому изменение целевого назначения ценных земель сельскохозяйственного назначения, земель, занятых защитными лесами, земель особо охраняемых природных территорий и объектов, земель, занятых объектами культурного наследия, других особо ценных земель и земель особо охраняемых территорий для иных целей ограничивается или запрещается в порядке, установленном федеральными законами;

д) сочетание интересов общества и законных интересов граждан, согласно которому регулирование использования и охраны земель осуществляется в интересах всего общества при обеспечении гарантий каждого гражданина на свободное владение, пользование и распоряжение принадлежащим ему земельным участком.

Как средство производства земля в сельском хозяйстве имеет ряд специфических особенностей, отличающих ее от других средств производства.

Если все другие средства производства являются результатом труда человека, то земля является продуктом естественно-исторического развития нашей планеты.

Земля незаменима, без нее не может осуществляться производственный процесс.

Земля пространственно ограничена, но это не означает, что все ее запасы для развития сельскохозяйственного производства исчерпаны.

В отличие от большинства других средств производства, использование земли как средства производства связано с постоянством места его размещения.

Земельные участки в силу объективных причин не однородны по качеству, что необходимо учитывать при планировании их использования.

Земля, в отличие от других средств производства, при правильном ее использовании не изнашивается и не ухудшается, а в силу ее особого качества – плодородия постоянно улучшается.

Важнейшим свойством земли является ее почвенное плодородие, сущность которого заключается в способности почвы обеспечивать необходимыми питательными веществами сельскохозяйственные культуры и иную растительность.

В условиях рынка земля становится особым товаром, отличающимся по многочисленным параметрам от других товаров, созданных трудом человека.

Распоряжением Правительства РФ от 03.03.2012 г. № 297-р (в ред. от 28.08.2014 № 1652-р), которым утверждены основы государственной политики использования земельного фонда Российской Федерации на

2012-2020 годы, установлено, что целями государственной политики по управлению земельным фондом являются:

- а) повышение эффективности использования земель;
- б) охрана земель как основного компонента окружающей среды и главного средства производства в сельском хозяйстве при обеспечении продовольственной безопасности страны.

Основными задачами государственной политики по управлению земельным фондом определены:

- а) создание условий для организации рационального и эффективного использования земельных участков, включающих в себя учет общественных и отраслевых потребностей, требования устойчивого развития территорий, а также соблюдение гарантий прав участников земельных отношений;

- б) обеспечение охраны природы и окружающей среды, в том числе охраны земель и сохранения объектов культурного наследия;

- в) сохранение и повышение качественного состояния земель;

- г) сохранение статуса особо охраняемых природных территорий как особо охраняемых земель в составе земельного фонда;

- д) обеспечение условий для повышения эффективности гражданского оборота земельных участков, в том числе направленных на защиту прав на недвижимое имущество, а также для снижения административных барьеров и обеспечения налогообложения недвижимости.

Исходя из вышеназванных целей и задач, основными направлениями государственной политики являются:

- а) совершенствование порядка определения правового режима земельных участков путем исключения из земельного законодательства принципа деления земель по целевому назначению на категории;

- б) совершенствование порядка предоставления земельных участков гражданам и организациям;

- в) обеспечение гарантий прав на землю и защита прав и законных интересов собственников, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков;

- г) совершенствование порядка образования земельных участков;

- д) совершенствование государственного земельного надзора и муниципального земельного контроля;

- е) совершенствование порядка изъятия земельных участков для государственных и муниципальных нужд;

- д) совершенствование порядка изъятия земельных участков в связи с их ненадлежащим использованием, включая уточнение оснований для такого изъятия, а также полномочий органов государственной власти и органов местного самоуправления при осуществлении мероприятий, связанных с изъятием;

- е) уточнение порядка установления ограничений прав собственности

на земельный участок без изъятия земельного участка, а также прав ограниченного пользования чужим земельным участком (далее - сервитут) для обеспечения размещения линейных объектов и объектов, связанных с использованием недр, имеющих государственное или муниципальное значение;

ж) развитие государственного мониторинга земель;

з) совершенствование взаимодействия органов государственной власти и органов местного самоуправления при осуществлении государственной политики по управлению земельным фондом, а также порядка предоставления государственных услуг в области земельных отношений;

и) установление механизмов защиты сельскохозяйственных земель от выбытия из сельскохозяйственного оборота;

к) совершенствование оборота сельскохозяйственных земель;

л) совершенствование землеустройства.

По каждому из вышеперечисленных направлений данным распоряжением Правительства РФ определены конкретные предложения и механизмы их реализации.

Значительная часть этих направлений уже реализована в новой редакции Земельного кодекса РФ и других федеральных нормативных правовых актах.

Основным подходом Конституции РФ, Земельного кодекса РФ, распоряжения Правительства РФ от 03 марта 2012 г. № 297-р и ряда других федеральных нормативных правовых актов к использованию земель является:

а) указание на особую значимость земли перед другими видами природных ресурсов;

б) приоритет охраны земли как основного компонента окружающей среды перед использованием земли в качестве недвижимого имущества;

в) приоритет интересов общества перед интересами отдельных лиц при использовании земли.

Актуальность таких подходов в вопросах управления и распоряжения землями возрастает с каждым днем.

Вышеуказанным распоряжением Правительства РФ установлено, что для реализации государственной политики по управлению земельным фондом в соответствии с ее направлениями на федеральном, региональном и муниципальных уровнях должны быть разработаны и приняты нормативные правовые акты и государственные и муниципальные программы использования и охраны земель.

Разместив в настоящей работе данный раздел, мы исходили из того, что основные цели и задачи государственной земельной политики, основные принципы земельного законодательства для каждого государ-

ственного и муниципального служащего, занимающегося земельными вопросами, не должны быть оторванными от практической деятельности теоретическими постулатами, а каждодневно реализовываться ими при принятии управленческих решений и подготовке правовых актов, с учетом особенностей настоящего этапа земельных преобразований в Российской Федерации.

## **2. Образование земельных участков**

В статье 6 Земельного кодекса РФ дано новое определение земельного участка. В соответствии с ним земельный участок является недвижимой вещью, которая представляет собой часть земной поверхности и имеет характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуально определенной вещи.

Вопрос о конкретных признаках индивидуализации земельного участка напрямую законодательством не определен. Из системного толкования законодательства к таким признакам можно отнести площадь земельного участка, его адрес, кадастровый номер, территориальную зону, в которой он расположен, категорию земель (пункт 14 статьи 11.10. Земельного кодекса РФ).

Текстовое описание земельного участка возможно также через указание на наличие или отсутствие почвенного слоя, водных объектов, растений (часть 2 статьи 260, часть 2 статьи 261 Гражданского кодекса РФ).

По смыслу нового определения перед тем, как стать объектом земельных отношений, земельный участок должен быть образован в соответствии с законодательством – то есть необходимо провести его кадастровый учет, определить границы земельного участка. Не прошедшие кадастровый учет объекты недвижимости не могут быть предметом сделок. (письмо Минэкономразвития России от 29.10.2015 ; 19-исх./15537-См/15).

Таким образом, законодатель поставил знак равенства между отсутствием земельного участка как объекта земельных правоотношений и наличием земельного участка, поставленного на государственный кадастровый учет, границы которого не установлены в соответствии с требованиями федерального законодательства, и определил, что в том и в другом случае перед оформлением прав на земельный участок необходимо выполнить процедуры предварительного согласования предоставления земельного участка.

Из этого правила есть одно исключение – законодательством допускается передача земельных участков из федеральной в муниципальную собственность или собственность субъекта РФ даже в том случае, если они не поставлены на государственный кадастровый учет. В данном случае признак индивидуализации земельного участка реализуется

через схему расположения земельного участка на кадастровом плане территории (глава 21 настоящей работы).

На практике для оценки соответствия границ земельных участков требованиям федерального законодательства рекомендуется пользоваться частью 3 статьи 25 Федерального закона «О государственном кадастре недвижимости», приказом Минэкономразвития России от 17 августа 2012 № 518 «О требованиях к точности и методам определения координат характерных точек границ земельного участка, а также контура здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке» и приложением к приказу Минэкономразвития России от 25.08.2014 № 504 «Об утверждении форм кадастровых паспортов здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, помещения, земельного участка, кадастровых выписок о земельном участке, о здании, сооружении, объекте незавершенного строительства и кадастрового плана территории». В пункте 13 вышеназванного приложения указано, что при отсутствии сведений о координатах характерных точек границ земельного участка, а также в случае, если содержащиеся в государственном кадастре недвижимости (далее ГКН) координаты характерных точек границ земельных участков определены с точностью ниже нормативной точности определения координат для земель определенного целевого назначения, в графе 15 кадастрового паспорта указываются слова «граница земельного участка не установлена в соответствии с требованиями земельного законодательства».

При рассмотрении данного вопроса важно обращать внимание на дату постановки земельного участка на государственный кадастровый учет – до или после вступления в силу вышеназванного приказа Минэкономразвития России. Судебная практика показывает, что несоответствие точности определения границ земельного участка, поставленного на государственный кадастровый учет в соответствии с правилами, действовавшими на момент его постановки на кадастровый учет, но которые не соответствуют требованиям, установленным приказом Минэкономразвития России от 17.09.2012 № 518, не являются основанием для отказа в предоставлении данного земельного участка в собственность (постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 06.11.2015 № 09АП – 44677/2015).

Также необходимо учитывать, что законодательство определяет разную точность на различных документах – на схеме расположения земельного участка на КПТ значения координат округляются до 1 м, в межевом плане – до 0,01 метра (письмо Минэкономразвития России от 02.03.2016 № Д23и-899).

Вместо понятия «формирование земельного участка» введено понятие «образование земельного участка». При этом образование земельного участка включает в себя как первичное создание земельного участ-

ка из земель, находящихся в государственной собственности (которое ранее именовалось «формирование земельного участка»), так и вторичное создание земельного участка при разделе, объединении, перераспределении или выделе существующих земельных участков.

Статьей 11.2 Земельного кодекса РФ введено новое понятие «исходные земельные участки» – земельные участки, из которых путем раздела, объединения или перераспределения образуются новые земельные участки.

Изменена конструкция статьи 11.3. Земельного кодекса РФ - указаны конкретные документы, на основании которых осуществляется образование земельных участков:

- а) проект межевания территории;
- б) схема расположения земельного участка на кадастровом плане территории (далее КПТ);
- в) проектная документация о местоположении, границах, площади и об иных количественных качественных характеристиках лесных участков (далее проектная документация). На 01.05.2016 требования к проектной документации не установлены.

Определено, что земельный участок образуется на основании схемы расположения при отсутствии проекта межевания территории.

Установлено, что земельный участок образуется только на основании проекта межевания территории:

- а) из земельного участка, предоставленного для комплексного освоения территории;
- б) из земельного участка, предоставленного некоммерческой организации, созданной гражданами для садоводства, огородничества, дачного хозяйства или для ведения дачного хозяйства иным юридическим лицам;
- в) в границах территории, на которую заключен договор о ее развитии;
- д) в границах элемента планировочной структуры, застроенной многоквартирными домами;
- е) для строительства и реконструкции линейных объектов федерального, регионального или местного значения.

Первый и третий случаи образования земельных участков на практике особых вопросов не вызывают. Рассмотрим более подробно второй, четвертый и пятый случаи.

При образовании земельных участков для ведения садоводство, огородничества и ведения дачного хозяйства кроме данной нормы закона нужно учитывать пункты 2.7-2.9 статьи 3 Федерального закона «О введении в действие Земельного кодекса РФ», которыми определены случаи образования и предоставления земельных участков на основании схемы расположения земельного участка на КПТ. Минэкономразвития России даны разъяснения по данному вопросу, суть которых заключа-



ется в следующем – до 31 декабря 2020 г. при условиях, указанных в пункте 2.7. закона образование и предоставление земельных участков осуществляется на основании проекта межевания территории, при его отсутствии – на основании проекта организации застройки садоводческого товарищества, а при отсутствии этих документов – на основании схемы расположения земельного участка на КПТ. (Письма Минэкономразвития России от 02.07.2015 № Д23и-3073 и от 06.11.2015; № ОГ-Д23-14015).

Подготовка проекта планировки и проекта межевания территории, занятой многоквартирными домами, относится к компетенции органов местного самоуправления. Постановка земельного участка на государственный кадастровый учет может быть проведена по заявлению любого лица. Но наиболее оптимальным вариантом по данным территориям является проведение комплексных кадастровых работ.

Местоположение границ и размер земельного участка в границах застроенных территорий на проекте планировки и проекте межевания территории определяются с учетом фактического землепользования и градостроительных нормативов, действовавших на период застройки таких территорий. При этом в соответствии с пунктом 1 статьи 36 Жилищного кодекса РФ в границы земельного участка должна включаться территория, занятая элементами озеленения и благоустройства и иными, предназначенными для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома, объектами.

Если земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, не образован до введения в действие Жилищного кодекса РФ, собственники помещений такого дома вправе в индивидуальном порядке обратиться в органы государственной власти или органы местного самоуправления с заявлением об образовании данного земельного участка.

В связи с тем, что пунктом 1 статьи 1 Федерального закона от 13.07.2015 № 252-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» в подпункте 5 пункта 3 статьи 11.3 Земельного кодекса РФ слово «размещения» изменено на слова «строительства, реконструкции», вышеназванная норма закона (пункт «е») распространяется только на земельные участки, предназначенные для размещения вновь создаваемых линейных объектов.

Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, под уже созданными (существующими) линейными объектами местного, регионального или федерального значения, может осуществляться в соответствии с утвержденной схемой расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории, которая предусмотрена статьей 11.10 Земельного кодекса РФ, или проектом ме-

жевания территории (письмо ФГБУ «ФКП Росреестра» от 21.07.2015 № 10-2348-КЛ).

Законом определены новые подходы в указании цели образования земельного участка. Статьей 27 Земельного кодекса РФ введено понятие «размещение», которое предусматривает не только строительство линейных объектов, но и их реконструкцию и (или) эксплуатацию. Указанное определение распространяется на те случаи использования понятия «размещение», которые применяются после статьи 27 Земельного кодекса РФ. Данная норма закона корреспондируется с пунктом 35 статьи 34 Федерального закона от 23.06.2014 № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации», в которой указано, что если земельный участок предназначен для строительства или реконструкции зданий, сооружений, использование такого участка для эксплуатации указанных зданий, сооружений может осуществляться без внесения изменений в правоустанавливающие и (или) правоудостоверяющие документы на такой земельный участок.

Таким образом, предусматривается возможность однократного предоставления земельного участка, предназначенного для строительства капитальных объектов, без расторжения договора после завершения строительства объекта и заключения нового договора для эксплуатации объекта.

Такой подход, на наш взгляд, является оправданным только в случае, если размер арендной платы для целей строительства не различается от размера арендной платы для эксплуатации. В противном случае соответствующие бюджеты могут недополучить поступления от арендных платежей за землю.

Из этого правила есть одно, указанное выше, исключение, установленное статьей 11.3 Земельного кодекса Российской Федерации, при образовании земельных участков для вновь создаваемых линейных объектов федерального, регионального и местного значения.

Механизмы образования земельных участков из ранее сформированных земельных участков остались прежними – раздел, выдел, объединение и перераспределение.

При образовании земельных участков основополагающим остается требование о запрете образования одного земельного участка из нескольких земельных участков, расположенных в границах в различных территориальных зонах (пункт 4 статьи 30 Градостроительного кодекса РФ.) Но при этом нужно учитывать, что из этого правила есть исключения, установленные пунктом 6 части 2 статьи 26 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости», в соответствии с которыми основанием для отказа в постановке земельного участка на государственный кадастровый учет не является, если:

а) выявлена ошибка в определении местоположения границы территориальной зоны и обоснование такой ошибки размещено в «заключении кадастрового инженера» в межевом плане;

б) земельный участок образуется для размещения линейного объекта;

в) в иных случаях, установленных федеральным законодательством.

Вторым принципиальным вопросом, который необходимо учитывать при образовании земельных участков – это размеры земельных участков.

Согласно пунктам 1,2 статьи 11.9 Земельного кодекса РФ, пункту 4 статьи 85 Градостроительного кодекса РФ, пункту 2 части 3 статьи 27 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости»:

а) предельные размеры земельных участков определяются соответствующими градостроительными регламентами - при условии, что такие градостроительные регламенты установлены;

б) предельные размеры земельных участков, на которые действия градостроительных регламентов не распространяются или в отношении которых градостроительные регламенты не устанавливаются, а также при отсутствии утвержденных Правил землепользования и застройки устанавливаются федеральными законами.

Статьей 36 Градостроительного кодекса РФ установлено следующее:

а) действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:

- в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются выявленными объектами культурного наследия и решения о режиме содержания, параметрах реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособлении которых принимаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия;

- в границах территорий общего пользования;

- предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами;

- предоставленные для добычи полезных ископаемых.

б) градостроительные регламенты не устанавливаются для земель лесного фонда, земель, покрытых поверхностными водами, земель запаса, земель особо охраняемых природных территорий (за исключением земель лечебно-оздоровительных местностей и курортов), сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения, земельных участков, расположенных в границах особых экономических зон и территорий опережающего социально-экономического развития.

в) применительно к территориям исторических поселений, достопримечательных мест, землям лечебно-оздоровительных местностей и курортов, зонам с особыми условиями использования территорий градостроительные регламенты устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Информационная система «Консультант –плюс» по данному вопросу содержит ссылки на Федеральный закон «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» и Федеральный закон от 29.12.2014 № 473-ФЗ «О территориях опережающего социально-экономического развития в Российской Федерации».

Первым из них определено, что минимальные размеры земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения и максимальные размеры сельхозугодий устанавливаются законами субъектов Российской Федерации.

В Хабаровском крае законом от 29.07.2015 № 104 «О регулировании земельных отношений в Хабаровском крае» они определены в следующих размерах:

а) для новых земельных участков – не менее 3 га, для овощеводства в закрытом грунте – не менее 0,5 га;

б) для искусственно орошаемых сельхозугодий или осушаемых земель – не менее 3,0 га;

в) для осуществления крестьянским фермерским хозяйством его деятельности – от 3 до 300 га;

г) для ведения личного подсобного хозяйства – не более 2,5 га;

д) для размещения линий электропередачи, линий связи, трубопроводов – не менее 0,0001 га;

е) для сельхозугодий, находящихся на территории одного муниципального района в собственности у одного лица – не более 10% от общей площади сельхозугодий.

На практике могут встречаться случаи, когда площадь земельного участка, указанная в кадастровом паспорте и выписке из ЕГРП, отличаются друг от друга. Это возможно, если площадь образованного земельного участка менее 1 кв. м, так как по правилам кадастрового учета в данном случае в ГКН площадь земельного участка указывается равной 1 кв. м.

Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами. Использование земельных участков в границах особых экономических зон определяется

органами управления особыми экономическими зонами.

Земельные участки или объекты капитального строительства, виды разрешенного использования, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, если использование таких земельных участков и объектов капитального строительства опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия.

В случае, если использование таких земельных участков и объектов капитального строительства продолжается и опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия, в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на использование таких земельных участков и объектов.

Пунктом 4 части 2 статьи 27 Федерального закона от 24.06.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» сохранен запрет на образование земельных участков из земельных участков, сведения государственного кадастра недвижимости о которых носят временный характер, что на практике может существенно затруднять работу органов власти, например в целях изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд. Перед вовлечением таких земельных участков их необходимо снять с кадастрового учета.

Раздел земельного участка, который находится в государственной или муниципальной собственности и предоставлен на праве постоянного (бессрочного) пользования, аренды или безвозмездного пользования, осуществляется исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления на основании заявления заинтересованного лица об утверждении схемы расположения земельного участка или земельных участков на КПТ.

Ранее, пунктом 4 статьи 41 Градостроительного кодекса РФ обязательным условием разделения земельного участка на несколько земельных участков, являлось наличие подъездов (шириной не менее 3,5 метра), подходов (шириной не менее 1 метра) к каждому образованному участку, но с 01.03.2015 г. данная норма закона утратила силу.

Выдел земельных участков, как правило, применяется в случае нахождения земельного участка в общей или долевой собственности и отсутствия между собственниками согласия об условиях и способах его раздела. При выделе земельного участка образуется один или несколько земельных участков. При этом земельный участок, из которого осуществлен выдел, сохраняется в измененных границах (измененный земельный участок).

Особый порядок образования земельных участков предусмотрен для

земель сельскохозяйственного назначения и многоконтурных земельных участков.

Общее правило по данному вопросу – действующее законодательство не ограничивает способы образования земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в долевой собственности, то есть их преобразование может осуществляться любыми из вышеназванных способов, в том числе путем раздела.

Раздел такого земельного участка осуществляется на основании общего решения собрания участников долевой собственности, и заключение соглашения, предусмотренного пунктом 5 статьи 11.2 Земельного кодекса РФ, в данном случае не требуется.

При разделе земельного участка, являющегося единым землепользованием, образованным земельным участкам присваиваются новые кадастровые номера, а исходный земельный участок сохраняется с прежним кадастровым номером в измененных границах и с измененным количеством входящих в его состав земельных участков.

Необходимым условием объединения земельных участков является существование двух и более земельных участков, а также общей границы между ними. В случае, если границы объединяемых или перераспределяемых земельных участков пересекаются, необходимо одновременное проведение кадастровых работ по уточнению местоположения границ исходных земельных участков и образованию нового земельного участка (письмо Минэкономразвития России от 17.06.2015 № 10-1235-ВГ).

При объединении смежных земельных участков образуется один земельный участок и существование таких смежных земельных участков прекращается.

Объединение допускается только в том случае, если объединяемые земельные участки находятся в собственности одного или нескольких лиц или предоставлены на праве постоянного (бессрочного) пользования, пожизненного наследуемого владения, безвозмездного пользования одному лицу.

Практически утратила силу статья 11.7 Земельного кодекса РФ. Она дополнена статьями 39.27 - 39.29, которые подробно регламентирует порядок перераспределения земельных участков, что, на наш взгляд, позволит более широко использовать эту процедуру при образовании и предоставлении земельных участков.

По сути речь идет о новых возможностях по приобретению земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности без проведения торгов, в результате их перераспределения с земельными участками, находящимися в частной собственности, т.к. в данном случае фактически происходит увеличение площади частного земельного участка за счет земель или земельных участков, находящихся в публичной собственности.

Перераспределение земель или земельных участков, находящихся в публичной собственности, и земельных участков, находящихся в частной собственности, допускается в ограниченном перечне случаев, например, в целях приведения границ земельных участков в соответствие с утвержденным проектом межевания территории для исключения вклинивания, вкрапливания, изломанности границ, чересполосицы при условии, что площадь земельных участков, находящихся в частной собственности, увеличивается в результате этого перераспределения не более чем до установленных предельных максимальных размеров земельных участков.

При этом нужно иметь в виду, что действующее законодательство не раскрывает понятия «вклинивание», «изломанность границ», «чересполосица» и факт изломанности границ образуемого земельного участка не должен являться во всех случаях основаниям для отказа в утверждении схемы расположения земельного участка на КПТ, т.к. в ряде случаев «изломанность» границы земельного участка может обуславливаться наличием искусственного рубежа, например забора (постановление ФАС Поволжского округа от 22.05.2014 № А55- 1471/2013).

Наиболее востребованными, на наш взгляд, данные нормы закона будут для граждан в целях приведения с фактическим состоянием предоставленных им ранее земельных участков для индивидуального жилищного строительства (далее - ИЖС), ведения личного подсобного хозяйства (далее - ЛПХ), садоводства, огородничества, дачного хозяйства, площадь которых отличается от площади, указанной в правоустанавливающих и правоудостоверяющих документах.

Перераспределение земель не тождественно процедуре мены земельных участков, так как оно возможно лишь при соблюдении требований, установленных Земельным кодексом РФ.

Закон не запрещает перераспределение земельных участков, относящихся к различным категориям земель.

Законом определены случаи и основания перераспределения отдельно земель и (или) земельных участков:

а) находящихся в государственной или муниципальной собственности между собой;

б) находящихся в государственной или в муниципальной собственности с земельными участками, находящимися в частной собственности.

Пунктом 7 статьи 39.27 определены случаи, когда перераспределение не допускается.

При образовании земельных участков путем перераспределения необходимо обратить внимание на следующие моменты:

а) перераспределение осуществляется на основании соглашений (если они находятся в ведении разных органов власти или находятся в частной собственности) или на основании решения органа власти, если

право распоряжения перераспределяемыми земельными участками находятся у одного органа власти;

б) в соглашении о перераспределении земельных участков обязательно указывается лицо, которое проводит кадастровые работы и регистрирует права на образуемые земельные участки. При этом, в случае перераспределения земель и земельного участка, находящегося в частной собственности, кадастровые работы проводятся только в отношении земельного участка, право собственности на который приобретает заявитель. В случае перераспределения земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, и земельного участка, находящегося в частной собственности, кадастровые работы проводятся в отношении всех земельных участков, которые образуются в результате перераспределения. Если границы земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, не определены в соответствии с требованиями законодательства, заявитель обеспечивает в отношении его государственный кадастровый учет за свой счет, независимо от его площади;

в) обязательным приложением к соглашению о перераспределении земельных участков являются кадастровые паспорта образуемых земельных участков;

г) если в результате перераспределения площадь земельного участка, находящегося в частной собственности, увеличивается, частным лицом вносится соответствующая плата;

д) не допускается перераспределение земельных участков, находящихся в государственной (муниципальной) и в частной собственности, если в результате такого перераспределения площадь земельных участков, предоставленных для ИЖС, ведения личного ЛПХ, садоводства, огородничества, дачного хозяйства, увеличивается сверх максимальных размеров, установленных законодательством.

При подготовке соглашения или распоряжения о перераспределении земельных участков необходимо обратить внимание на то, что земельные участки могут иметь или условный, или кадастровый номер.

Несколько по-иному решается вопрос о сохранении прав на образованные и исходные земельные участки.

Пункт 2 статьи 11.8 Земельного Кодекса РФ устанавливает правило о сохранении (или точнее «переносе») двух видов вещных прав - права постоянного (бессрочного) пользования и права пожизненного наследуемого владения, а также безвозмездного срочного пользования на образуемые (за исключением выдела) земельные участки без принятия решений о предоставлении образуемых и измененных земельных участков.

Согласно пункту 4 статьи 11.8 Земельного кодекса РФ в случае образования земельных участков из земельных участков, используемых на



основании договоров аренды или безвозмездного пользования, арендатор или пользователь имеет право на заключение с ним договоров аренды или безвозмездного пользования образуемых и измененных земельных участков на прежних условиях, если иное не установлено соглашением сторон, без проведения торгов. При этом срок аренды по новому договору не может превышать срока действия договора аренды земельного участка, являющегося исходным, за исключением случаев, если земельный участок предоставлен юридическому лицу для комплексного освоения территории или ведения дачного хозяйства.

Таким образом, данными нормами закона установлен принципиально новый подход к возникновению и сохранению прав на арендуемые земельные участки, сохраняемые в измененных границах – внесение изменений в ранее заключенный договор не осуществляется, данный договор расторгается и заключается новый договор аренды земельного участка.

Расторжение такого договора аренды земельного участка и заключение новых договоров аренды осуществляется после проведения кадастровых работ в отношении образуемых земельных участков и внесения в государственный кадастр недвижимости новых сведений об образуемых земельных участках и о земельном участке, который сохраняется в измененных границах, но с новой площадью.

Неясным остается вопрос о земельных участках, предоставленных на праве безвозмездного пользования. Пунктом 2 статьи 11.8 предусмотрено безусловное право пользователя земельного участка на вновь образованные в результате раздела земельные участки, а в пункте 3 указано, что данное право действует только в случаях, если иное не установлено соглашением сторон.

Внесение изменений в сведения государственного кадастра недвижимости об исходном земельном участке осуществляется без заявления в течение трех рабочих дней с даты государственной регистрации соответствующего права либо государственной регистрации аренды на образованный из него земельный участок.

При рассмотрении вопроса об образовании земельных участков нужно учитывать, что законодательством допускаются определенные несоответствия между конфигурацией и площадью земельного участка на проекте межевания или схеме расположения земельного участка на КПТ и межевом плане. В этом случае, в соответствии с письмом ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» от 15 июня 2015 г. № 10-1775-КЛ в разделе «Заключении кадастрового инженера» межевого плана должно быть указано обоснование такого несоответствия. В противном случае в соответствии с п. 5 части 2 статьи 26 Федерального закона «О государственном кадастре недвижимости» кадастровой палатой долж-

но быть принято решение о приостановлении кадастрового учета.

С вопросом образования земельных участков непосредственно связан вопрос уточнения границ существующих земельных участков.

Исходя из положений части 3 статьи 25 Федерального закона «О государственном кадастре недвижимости» уточнение границ земельного участка допускается в случаях:

а) отсутствия в ГКН сведений о координатах характерных точек границ земельного участка;

б) если содержащиеся в ГКН координаты характерных точек границ земельного участка определены с точностью ниже нормативной точности определения координат для земель определенного целевого назначения;

в) если содержащиеся в ГКН сведения о координатах какой-либо характерной точки земельного участка не позволяют определить ее положение на местности (например, в ГКН содержатся несколько значений координат указанной точки);

г) при исправлении ошибки в сведениях ГКН, в том числе кадастровой ошибки, о местоположении границ земельного участка.

В данном случае нужно учитывать следующее:

а) законодательством установлены различия в использовании межевого плана при образовании земельных участков и при уточнении местоположения границ существующих земельных участков. В соответствии с п. 25 приказа Минэкономразвития России от 24.11.2008 № 412 «Об утверждении формы межевого плана и требований к его подготовке, примерной формы извещения о проведении собрания о согласовании местоположения границ земельных участков» и частью 9 статьи 39 Федерального закона от 24.06.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» использование утвержденного проекта межевания территории при уточнении границ земельного участка не является обязательным;

б) проект межевания территории либо иная документация по планировке территории, утвержденная после проведения кадастрового учета земельного участка, не может являться основанием для уточнения местоположения границ такого земельного участка либо свидетельствовать о наличии кадастровой ошибки в сведениях государственного кадастра недвижимости. (письмо ФГБУ «ФКП Росреестра» от 09.04.2014 № 10-1263-КЛ).

Согласно статье 42.8 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости», при уточнении местоположения границ земельного участка его площадь не должна быть:

а) меньше площади земельного участка, сведения о которой относительно этого земельного участка содержатся в государственном кадастре недвижимости, более чем на десять процентов;

б) больше площади земельного участка, сведения о которой относительно этого земельного участка содержатся в государственном кадастре недвижимости, более чем на величину предельного минимального размера земельного участка, установленного в соответствии с федеральным законом для земель соответствующих целевого назначения и разрешенного использования;

в) больше площади земельного участка, сведения о которой относительно этого земельного участка содержатся в государственном кадастре недвижимости, более чем на десять процентов, если предельный минимальный размер земельного участка не установлен.

### **3. Схема расположения земельного участка на кадастровом плане территории**

Данный вопрос впервые регламентирован федеральным законодательством. В отличие от ранее действовавшей редакции Земельного кодекса РФ при применении данного понятия исключены слова «или кадастровой карте соответствующей территории».

В статье 11.10 Земельного кодекса РФ и принятых подзаконных актах:

а) дано понятие схемы расположения земельного участка на КПТ;

б) определено, что схема расположения земельного участка на КПТ подготавливается в форме электронного документа, за исключением, когда она подготавливается гражданином для предоставления земельного участка без проведения торгов;

в) установлено, что форма схемы на бумажном носителе и требования к формату схемы в электронном виде устанавливаются уполномоченным органом Правительства РФ. В настоящее время требования к подготовке схемы расположения земельного участка на КПТ, к формату схемы в форме электронного документа, форма схемы на бумажном носителе утверждены приказом Минэкономразвития России от 27 ноября 2014 г. № 762.

Учитывая, что исполнитель, которому поступило на рассмотрение заявление об утверждении схемы расположения земельного участка на КПТ или заявление о предварительном согласовании предоставления земельного участка должен проверить ее соответствие установленным требованиям, ему необходимо знать эти требования.

Основными из них являются:

а) схемой расположения земельного участка на КПТ определяются проектируемые местоположения границ и площадь земельного участка или земельных участков, которые предполагается образовать и (или) изменить;

б) схема расположения земельного участка на КПТ подготавливается на основе сведений ГКН, с учетом документов территориального плани-

рования, Правил землепользования и застройки, проектов планировки территории и т. д.

в) схема расположения земельного участка на КПТ может подготавливаться в форме электронного документа или в форме документа на бумажном носителе, при этом оба документа должны соответствовать друг другу;

г) подготовка схемы расположения земельного участка на КПТ в форме электронного документа может осуществляться с использованием официального сайта уполномоченного федерального органа власти в сети «Интернет» или с использованием других программных средств за плату. От платы освобождены органы государственной власти и органы местного самоуправления;

д) для целей, определенных п. 20 статьи 11.10 Земельного кодекса РФ (для отображения сведений об образуемом земельном участке на кадастровых картах, предназначенных для использования неограниченным кругом лиц) схема расположения земельного участка на КПТ изготавливается в форме электронного документа;

е) приложением 2 к приказу определена форма схемы расположения земельного участка на КПТ, подготовка которой осуществляется на бумажном носителе. В частности, определено, что на схеме приводятся условные номера образуемых земельных участков, их проектная площадь, координаты, границы образуемых и исходных земельных участков с указанием их номеров, номеров кадастровых кварталов, сведения об утверждении схемы, реквизиты документов, на основе которых она подготовлена, условные обозначения. Подготовка схемы расположения земельных участков на КПТ без указания координат допускается в случае отсутствия возможности подготовки схемы с использованием технологических и программных средств;

ж) определено, что картографической основой для подготовки схемы расположения земельного участка на КПТ может служить картографическая основа ГКН, картографические материалы, не содержащие сведения ограниченного доступа, обеспечивающие читаемость графической информации. При отсутствии картографической основы графическая информация дополняется схематическим отражением границ территорий общего пользования, красных линий, а также местоположения объектов естественного и искусственного происхождения, облегчающих ориентирование на местности (реки, овраги, дороги, здания и т.д.);

з) определен порядок установления условного номера земельного участка. Если схемой предусмотрено образование из земельного участка двух и более участков, условный номер включает в себя кадастровый номер земельного участка и обозначение образуемого земельного участка в виде заглавных букв «ЗУ» и порядкового номера образуемого земельного участка в пределах схемы расположения земельного участ-

ка, записанного арабскими цифрами. В случае образования земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, или путем перераспределения земельных участков вместо кадастрового номера земельного участка указывается кадастровый номер кадастрового квартала. Разделителем составных частей условного номера является двоеточие;

и) если схемой расположения земельного участка на КПТ предусматривается образование двух и более участков, сведения о каждом образуемом земельном участке, за исключением графической информации приводятся в схеме последовательно, а графическая информация приводится в отношении всех образуемых участков;

к) значения координат земельных участков указываются с округлением до 1 метра;

л) схема расположения земельного участка на КПТ формируется в виде файлов в формате XML, созданных с использованием XML-схем, размещенных на официальном сайте Росреестра, а также в формате HTML. Графическая информация формируется в виде файла в формате PDF. На основании приказа Росреестра от 11.06. 2015 № П/289 данная информация размещена по адресу: [www.rosreestr.ru](http://www.rosreestr.ru) в закладке «Физическим лицам» в подразделе «XML –схемы» раздела «Поставить недвижимость на кадастровый учет».

При подготовке схемы расположения земельного участка на КПТ необходимо учитывать новации, определенные Федеральным законом от 28.12.2013 № 443-ФЗ «О федеральной информационной адресной системе и о внесении изменений в Федеральный закон «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации, ряда других федеральных законов» и постановлением Правительства РФ от 19.11.2014 № 1221 «Об утверждении Правил присвоения, изменения и аннулирования адресов», основными из которых являются следующие:

а) оператором федеральной информационной адресной системы определена Федеральная налоговая служба, на которую возложена обязанность по направлению в орган государственного кадастрового учета сведений о присвоении и изменении адресов объектов адресации;

б) Федеральным законом от 22.12.2014 № 447-ФЗ признан утратившим силу пункт 8 части 1 статьи 15 Федерального закона «О государственном кадастре недвижимости», в соответствии с которым органы государственной власти и органы местного самоуправления были обязаны представлять документы для внесения сведений в государственный кадастр недвижимости в случае принятия ими решения о присвоении адресов объектам недвижимости или об изменении таких адресов;

в) адрес объекта недвижимости вносится в ГКН в структурированном виде в соответствии с федеральной информационной системой (ФИАС)

на основании сведений, представленных оператором ФИАС;

г) в отношении земельных участков присвоение объекту адресации адреса осуществляется при:

- подготовке документации по планировке территории в отношении застроенной и подлежащей застройке территории в соответствии с Градостроительным кодексом РФ;

- выполнении в отношении земельного участка в соответствии с требованиями, установленными Федеральным законом «О государственном кадастре недвижимости», работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов, содержащих необходимые для осуществления государственного кадастрового учета сведения о таком земельном участке, при постановке земельного участка на государственный кадастровый учет;

д) присвоение объекту адресации адреса осуществляется при постановке земельного участка на государственный кадастровый учет;

е) адрес здания, сооружения должен соответствовать адресу земельного участка, в пределах которого они расположены;

ж) решение уполномоченного органа о присвоении объекту адресации адреса принимается одновременно:

- с утверждением схемы расположения земельного участка на КПТ, являющимся объектом адресации на кадастровом плане территории;

- с заключением уполномоченным органом соглашения о перераспределении земельных участков;

- с заключением договора о развитии застроенной территории;

- с утверждением проекта планировки территории;

- с принятием решения о строительстве объекта адресации.

Структура адреса земельного участка содержит в себе обязательные адресообразующие элементы (страна, субъект Российской Федерации, муниципальный район, городской округ или внутригородская территория (для городов федерального значения) в составе субъекта Российской Федерации,) городское или сельское поселение в составе муниципального района (для муниципального района) (за исключением объектов адресации, расположенных на межселенных территориях), населенный пункт (за исключением объектов адресации, расположенных вне границ населенных пунктов) и дополнительные элементы (наименование элемента планировочной структуры (при наличии), наименование элемента улично-дорожной сети (при наличии) и номер земельного участка.

При этом нужно отметить, что на сегодня отсутствие присвоенного в установленном порядке адреса объекта недвижимости не является основанием для отказа в государственном кадастре учета и государственной регистрации прав.

В соответствии с письмом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 04 августа 2015 г. № 14-07861/

15, сервис по формированию схемы расположения земельного участка на КПТ должен быть размещен на официальном сайте Росреестра в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», который, как ожидается, позволит каждому заинтересованному лицу самостоятельно подготовить схему расположения земельного участка на КПТ. На дату подготовки методических рекомендаций такой сервис на официальном сайте Росреестра отсутствует.

Законодательством установлено, что подготовка схемы расположения земельных участков на КПТ обеспечивается органом государственной власти или органом местного самоуправления. Из данного правила есть исключения, в соответствии с которыми схема расположения земельного участка на КПТ подготавливается заявителем:

- а) при предоставлении земельного участка без проведения торгов;
- б) при предоставлении земельного участка на торгах, за пределами населенных пунктов;
- в) при разделе земельного участка, предоставленного юридическому лицу на праве постоянного (бессрочного) пользования;
- г) при разделе земельного участка, предоставленного на праве аренды или безвозмездного пользования;
- д) при изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд;
- е) при перераспределении земельного участка, предоставленного гражданину для ИЖС, ведения ЛПХ, садоводства, огородничества и дачного хозяйства.

Другим документом, который неразрывно связан со схемой расположения земельного участка на КПТ, является «решение об утверждении схемы расположения земельного участка».

Схема расположения земельного участка на КПТ утверждается решением органа государственной власти или органа местного самоуправления на основании заявления заинтересованного лица. К заявлению прилагается схема расположения земельного участка на КПТ. Предоставление такой схемы не требуется при наличии утвержденного проекта межевания территории, в границах которой расположен земельный участок, проекта организации и застройки некоммерческого объединения граждан, либо при наличии описания местоположения границ такого земельного участка в государственном кадастре недвижимости.

Также схема расположения земельного участка на КПТ может утверждаться соглашением, например, при перераспределении земельных участков.

При подготовке решения об утверждении схемы расположения земельного участка на КПТ, необходимо обратить внимание, что в данном правовом акте, в случае, если земельный участок расположен в пределах территориальной зоны, для которой определены градостроитель-

ные регламенты, вид его разрешенного использования не указывается. Это очень интересная норма закона, так как, отсутствие в ГКН сведений о разрешенном использовании земельного участка не позволяет определить его кадастровую стоимость. Более того, если земельный участок образуется из земельного участка, для которого уже установлен вид разрешенного использования, к вновь образованным земельным участкам, по общему правилу, переходит вид разрешенного использования исходного земельного участка.

Очевидно, это новое правило действует только в том случае, если земельный участок образуется из земель для того, что бы заявитель в последствии при подаче заявления о его предоставлении мог выбрать любой вид разрешенного использования в соответствии с территориальной зоной.

Не требуется подготовка и утверждение схемы расположения земельного участка на КПТ и утверждение проекта межевания при образовании земельного участка из земельных участков, предоставленных гражданину на праве постоянного (бессрочного) пользования или пожизненного наследуемого владения (пункт 26 статьи 3 Федерального закона «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации»).

В целях реализации положений нового законодательства органы государственной власти и органы местного самоуправления, уполномоченные на распоряжение земельными участками, находящимися в государственной или муниципальной собственности, должны утвердить соответствующий административный регламент «Утверждение схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории». Например, в г. Хабаровске он утвержден постановлением администрации города от 11 марта 2015 г. № 820.

Земельным кодексом РФ не урегулированы вопросы по формату документа «решение об утверждении схемы расположения земельного участка на КПТ», что позволяет сделать вывод, что такой документ может по выбору уполномоченного органа осуществляться в форме электронного документа или в форме документа на бумажном носителе.

Если данный документ подготавливается на бумажном носителе, сведения, содержащиеся в нем, подлежат включению в XML-документ в соответствии с XML-схемой, утвержденной приказом Росреестра от 11 июня 2015 года № П/289, а в соответствии с п. 19 Требований к подготовке межевого плана, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 24.11.2008 № 412, в состав межевого плана она включается в виде файла в формате PDF.

Если схема расположения земельного участка на КПТ утверждена в форме электронного документа в формате XML, то в состав приложения межевого плана она может включаться в формате XML.

Форма заявления об утверждении схемы расположения земельного



участка на КПТ с использованием правовых актов на 28.04.2015 г. приведена в информационной системе «Консультант-плюс». При анализе данного документа неясным остаются два вопроса:

а) почему заявление подается в орган исполнительной власти, уполномоченный в области государственного кадастра учета недвижимости и ведения государственного кадастра недвижимости, так как в соответствии с п. 13 статьи 11.10 Земельного кодекса РФ схема утверждается решением исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления, уполномоченных на распоряжение находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков;

б) каким документом регламентируются приложение к заявлению об утверждении схемы расположения земельного участка на КПТ, выписки из протокола заседания комиссии по выбору и предоставлению земельного участка при отсутствии на нем объекта недвижимости.

Срок рассмотрения заявления об утверждении схемы расположения земельного участка на КПТ при предоставлении земельного участка на торгах определен подпунктом 3 пункта 4 статьи 39.11 (не более 2 месяцев), а при предоставлении земельного участка без проведения торгов - пунктом 7 статьи 39.15 Земельного кодекса РФ (не более 30 дней).

В этот срок уполномоченный орган обязан рассмотреть наличие оснований для отказа в утверждении схемы расположения земельного участка на КПТ, определенных пунктом 16 статьи 11.10 Земельного кодекса РФ и статьей 24 закона Хабаровского края от 29.07.2015 № 104 «О регулировании земельных отношений в Хабаровском крае» (первый раздел Приложения 1).

На практике могут возникать вопросы, связанные с отказом утверждения схемы расположения земельного участка на КПТ в связи с тем, что на образуемом земельном участке расположены электрические сети.

Согласно пункту 2 статьи 89 Земельного кодекса РФ в целях обеспечения безопасного и безаварийного функционирования, безопасной эксплуатации объектов электроэнергетики устанавливаются охранные зоны с особыми условиями использования земельных участков независимо от категорий земель, в состав которых входят эти земельные участки. Порядок установления таких охранных зон для отдельных видов объектов и использования соответствующих земельных участков определяется Правительством РФ.

Постановлением Правительства Российской Федерации от 24.02.2009 № 160 утверждены Правила установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон (далее - Правила № 160).

В силу пункта 2 Правил № 160 в охранных зонах в целях обеспечения безопасных условий эксплуатации и исключения возможности повреж-

дения линий электропередачи и иных объектов электросетевого хозяйства устанавливаются особые условия использования территорий.

Пунктом 8 указанных Правил № 160 в охранных зонах запрещается осуществлять любые действия, которые могут нарушить безопасную работу объектов электросетевого хозяйства, в том числе привести к их повреждению или уничтожению, и (или) повлечь причинение вреда жизни, здоровью граждан и имуществу физических или юридических лиц, а также повлечь нанесение экологического ущерба и возникновение пожаров.

В соответствии с пунктом 7.5.1 Методических рекомендаций по разработке норм и правил по благоустройству территории муниципальных образований, утвержденных приказом Минрегиона России от 27.12.2011 № 613 (далее - Методические рекомендации № 613), муниципальным образованиям рекомендовано предусматривать на территории населенного пункта технические (охранно-эксплуатационные) зоны, выделяемые линиями градостроительного регулирования: магистральных коллекторов и трубопроводов, кабелей высокого и низкого напряжения, слабых токов, линий высоковольтных передач, метрополитена, в том числе мелкого заложения.

Данные Методические рекомендации устанавливают общие параметры и рекомендуемое минимальное сочетание элементов благоустройства для создания безопасной, удобной и привлекательной среды территорий муниципальных образований. Рекомендации могут применяться полностью или частично для разработки норм и правил благоустройства территорий различных поселений при проектировании, контроле за осуществлением мероприятий по благоустройству территории, эксплуатации благоустроенных территорий.

В силу пункта 7.5.2 указанных рекомендаций на территории выделенных (охранных) зон запрещено устройство площадок (детских, отдыха, стоянок автомобилей, установки мусоросборников), возведение любых видов сооружений, в том числе некапитальных нестационарных, кроме технических, имеющих отношение к обслуживанию и эксплуатации проходящих в технической зоне коммуникаций.

Исходя из вышеизложенных обстоятельств, образование земельных участков для отдельных видов разрешенного использования, в том числе предусматривающих доступ к нему неограниченного круга лиц, будет противоречить требованиям действующего законодательства.

Таким образом, нахождение земельного участка в охранных зонах электросетевого хозяйства может являться достаточным основанием для отказа в утверждении схемы его расположения, поскольку наличие законных ограничений по использованию спорного участка не приведет к достижению цели, для которой он испрашивается.

Срок действия решения об утверждении схемы расположения земельного участка на КПТ – 2 года.

При подготовке схемы расположения земельного участка на КПТ также необходимо учитывать следующее:

а) орган государственной власти или орган местного самоуправления в течение 5 дней после утверждения схемы расположения земельного участка на КПТ должен направить данное решение в уполномоченный федеральный орган по ведению государственного кадастра недвижимости с приложением схемы с использованием средств межведомственного взаимодействия. Сведения об образуемых земельных участках в соответствии со схемой вносятся в государственный кадастр недвижимости на кадастровые карты, предназначенные для использования неограниченным кругом лиц;

б) схема расположения земельного участка на КПТ является основанием для регистрации права государственной или муниципальной собственности на соответствующий земельный участок;

в) при наличии утвержденного проекта межевания территории схема расположения земельного участка на КПТ не подготавливается. Данная норма закона будет существенным тормозом при образовании земельных участков, расположенных на территориях с утвержденным проектом межевания, так как по истечении времени они теряют свою актуальность, а внесение изменений в проекты межевания территории требуют больших финансовых затрат и времени;

г) при несоответствии границ земельного участка на схеме расположения земельного участка на КПТ и проекте межевания территории, земельный участок образуется на основании схемы, если она утверждена ранее.

Порядок и способы подачи заявлений об утверждении схемы расположения земельного участка на КПТ утверждены приказом Минэкономразвития России от 14 января 2015 г. № 7.

Данным приказом установлено следующее:

а) заявление в форме электронного документа представляется в уполномоченный орган власти:

- путем заполнения формы запроса на официальном сайте уполномоченного органа, в том числе путем отправки через личный кабинет единого или местного портала;

- путем направления электронного документа в уполномоченный орган власти на его официальную электронную почту;

б) в заявлении указывается способ представления результатов рассмотрения заявления уполномоченным органом – в виде бумажного документа, получаемого лично или посредством почтовой связи, в виде электронного документа, размещенного на официальном сайте, либо который направляется заявителю посредством электронной почты. Также указывается способ представления заявителю решения о предоставлении земельного участка, предварительном согласовании

предоставления земельного участка, договора аренды, купли-продажи, безвозмездного пользования земельным участком, соглашения о перераспределении земельных участков;

в) если заявителем является физическое лицо, заявление подписывается обычной или усиленной электронной подписью заявителя или его представителя. Если заявителем является юридическое лицо, заявление подписывается обычной или усиленной электронной подписью лица, действующего от имени юридического лица без доверенности или представителя юридического лица, действующего на основании доверенности;

г) к заявлению прилагаются документы, предусмотренные Земельным кодексом РФ, и копия документа, удостоверяющая личность заявителя или его представителя и доверенность в виде электронных образов таких документов. Представление последних двух документов не требуется, если заявление отправлено через личный кабинет единого или местного портала, или оно подписано усиленной квалификационной электронной подписью;

д) не позднее одного дня, следующего за днем поступления заявления в уполномоченный орган, заявителю направляется уведомление, подтверждающее получение заявления, в котором указывается входящий регистрационный номер заявления, дата поступления заявления и перечень наименований файлов, представленных в форме электронных документов с указанием из объема;

е) не позднее пяти дней со дня представления заявления уполномоченный орган направляет заявителю на указанный в заявлении адрес электронной почты или иным способом уведомление с указанием допущенных нарушений требований, в соответствии с которыми должно быть представлено заявление;

ж) заявления и прилагаемые к ним документы, представляемые:

- путем заполнения формы запроса, размещенной на официальном сайте, направляются в виде файлов в формате XML;

- в форме электронного документа направляются в виде файлов в формате doc, docx, txt, xls, xlsx, rtf;

з) электронные документы, прилагаемые к заявлению, в том числе доверенности, направляются в виде файлов в формате PDF, TIF.

Порядок взимания платы и размеры платы за возможность подготовки схемы расположения земельного участка на КПТ с использованием официального сайта федерального органа исполнительной власти, уполномоченного в области государственного кадастрового учета недвижимого имущества и ведения государственного кадастра недвижимости в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» утверждены приказом Минэкономразвития России от 14 января 2015 г. № 6.

Приказом установлено следующее:

а) размер платы за исключением лиц, освобожденных от нее, составляет 100 руб. для физических лиц и 200 рублей - для юридических лиц;

б) схема действий следующая: заявитель направляет в орган кадастрового учета обращение о подготовке схемы расположения земельного участка на КПТ в форме электронного документа – орган кадастрового учета не позднее одного рабочего дня направляет заявителю сообщение с указанием уникального классификатора платежа за возможность подготовки схемы – заявитель в течение месяца вносит плату с указанием уникального классификатора платежа – орган кадастрового учета с момента получения платежа обеспечивает заявителю возможность подготовки схемы расположения земельного участка на КПТ в форме электронного документа.

#### **4. Определение и изменение вида разрешенного использования земельного участка**

В настоящее время отсутствует единое понимание «разрешенного использования земельного участка» для всех категорий земель.

Данное понятие появилось в земельном законодательстве сравнительно недавно. В Земельном кодексе РСФСР от 25 апреля 1991 г. (и в предыдущем земельном законодательстве) использовалась лишь правовая конструкция «целевое назначение земельного участка». Законодатель полагал, что этого достаточно для надлежащего регулирования земельных отношений. Однако вовлечение земельных участков в гражданский оборот и усложнение правового регулирования земельных отношений привело к необходимости конкретизации данного понятия для различных земельных участков в пределах одной категории земель. Это и было сделано посредством нормативного закрепления правовой конструкции «разрешенное использование земельного участка», которое впервые было использовано в приложении № 4 (Акт установления нормативной цены земельного участка) к письму Комитета РФ по земельным ресурсам и землеустройству от 28 декабря 1994 г. «О порядке определения нормативной цены земли», и в дальнейшем получило широкое развитие как на федеральном, так и на региональных уровнях.

Первоначально содержание понятия «разрешенное использование» было дано в Градостроительном кодексе РФ в 1998 году, под которым понималось использование земельного участка в соответствии с градостроительным регламентом.

Таким образом, в настоящее время на законодательном уровне сложилась следующая ситуация: целевое назначение устанавливается земельным законодательством для всех категорий земель, а разрешенное использование земельных участков, конкретизирующее целевое назначение земельных участков в составе отдельных категорий (их частей),

определяется правилами землепользования и застройки в порядке, установленном градостроительным законодательством.

Так как на значительную часть земельного фонда градостроительные регламенты не определяются или не распространяются (лесного, водного фонда, сельскохозяйственные угодья в составе земель сельскохозяйственного назначения и т.п.), эти земли выпадают из сферы действия правовой конструкции «разрешенное использование» в понимании градостроительного законодательства.

Тем не менее, деление этих земель, определенное Земельным кодексом РФ и другими федеральными законами, существует. Например, в составе земель сельскохозяйственного назначения выделяют сельскохозяйственные угодья, земли, занятые внутрихозяйственными дорогами, лесными насаждениями, зданиями и строениями, предназначенными для переработки сельскохозяйственной продукции. В составе земель особо охраняемых территорий выделяют земли непосредственно особо охраняемых природных территорий, природоохранного, рекреационного, историко-культурного назначения, особо ценные земли.

Исходя из этого, А. П. Анисимовым предложено следующее, более широкое определение данного понятия: «Разрешенное использование земельного участка - это совокупность параметров и видов допустимого использования полезных свойств земельного участка и расположенных на нем природных ресурсов, а также объектов недвижимости в хозяйственных или потребительских целях в соответствии с регламентом либо в ином порядке, предусмотренном законодательством» (Разрешенное использование земельных участков: вопросы теории// Гражданское право. 2006 № 4, с 32-45).

Перечень видов разрешенного использования земельных участков утвержден приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014 № 540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков».

Пунктом 11 статьи 34 Федерального закона от 23.06.2014 № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» определено, что разрешенное использование, установленное до утверждения указанного выше классификатора, признается действительным вне зависимости от его соответствия данному классификатору.

При этом определено следующее:

а) до 01.01.2020 органы местного самоуправления обязаны внести изменения в Правила землепользования и застройки в части приведения в соответствие с классификатором видов разрешенного использования земельных участков;

б) до указанного срока правообладатель земельного участка вправе привести в соответствии с классификатором вид разрешенного исполь-

зования предоставленного ему земельного участка путем подачи заявления в уполномоченный орган государственной власти или местного самоуправления.

Учитывая, что Правила землепользования и застройки не составляются на территорию, на которую градостроительные регламенты не распространяются, и на территорию, на которую градостроительные регламенты не определяются, на наш взгляд, откладывать до 1 января 2020 г. приведение в соответствие с классификатором видов разрешенного использования земельных участков, расположенных на таких территориях, нецелесообразно.

В связи с вышеизложенным, при рассмотрении вопроса о порядке определения и изменения вида разрешенного использования земельного участка в первую очередь нужно исходить из того, в пределах какой территории находится данный земельный участок:

а) в пределах территории, на которую градостроительные регламенты не распространяются, территории, на которую градостроительные регламенты не определяются;

б) или в пределах территории, на которую распространяется действие градостроительных регламентов.

Как указано выше, согласно статье 36 Градостроительного кодекса РФ действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:

а) в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются выявленными объектами культурного наследия и решения о режиме содержания, параметрах реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособлении которых принимаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия;

б) в границах территорий общего пользования;

в) предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами;

г) предоставленные для добычи полезных ископаемых.

Градостроительные регламенты не устанавливаются для земель лесного фонда, земель, покрытых поверхностными водами, земель запаса, земель особо охраняемых природных территорий (за исключением земель лечебно-оздоровительных местностей и курортов), сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения, земельных участков, расположенных в границах особых экономических зон и территорий опережающего социально-экономического развития.

Очевидно, что при установлении вида разрешенного использования

земельных участков, расположенных на вышеназванных территориях, необходимо руководствоваться их целевым назначением, согласно делению данных земель на отдельные «подкатегории», установленные Земельным кодексом РФ и другими федеральными законами.

Также, как и при установлении вида разрешенного использования, при его изменении в первую очередь нужно исходить из того, распространяются на такой земельный участок действия градостроительных регламентов или нет.

В практике землепользования по вопросу изменения видов разрешенного использования земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, существуют прямо противоположные мнения.

Согласно письму Минэкономразвития России от 02.12.2011 № Д23-4979 и другим письмам при необходимости изменения разрешенного использования таких земельных участков можно руководствоваться нормами Федерального закона от 29.12.2004 № 191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса РФ».

В решении Президиума Верховного Суда РФ от 04.06.2014 г. по данному вопросу в части сельскохозяйственных угодий указано следующее:

а) для сельскохозяйственных угодий градостроительное зонирование не осуществляется, виды разрешенного использования не устанавливаются, вследствие чего они не могут быть изменены;

б) запрет на установление градостроительного регламента исключает возможность использования указанных земель для застройки и последующей эксплуатации объектов строительства и применение порядка принятия решений об изменении вида разрешенного использования земельных участков, предусмотренного пунктом 3 части 1 статьи 4 Федерального закона от 29.12.2004 № 191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса РФ»;

в) невозможность изменения вида разрешенного использования земельных участков сельскохозяйственных угодий исходит из принципа сохранения целевого назначения использования данных земельных участков, закрепленного пунктом 3 статьи 1 Федерального закона от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения».

В определении Верховного Суда РФ от 10.03.2015 № 307-КГ/4-8164 указано, что на такие земельные участки градостроительные планы не выдаются.

Данный вопрос предлагается урегулировать проектом федерального закона № 465407-6 «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части перехода от деления земель на категории к территориальному зонированию».



Согласно пункту 1 статьи 72 Конституции Российской Федерации и пункту 2 статьи 3 Федерального закона от 6 октября 1999 г. № 184-ФЗ «Об общих принципах организации законодательных (представительных) и исполнительных органов государственной власти субъектов Российской Федерации» порядок изменения видов разрешенного использования земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, до принятия федерального закона может быть определен законодательством субъекта Российской Федерации.

По большому счету, указанная выше позиция Верховного суда РФ справедлива только в том случае, если речь идет о строительстве промышленных объектов, объектов социального, коммунально-бытового назначения, линейных объектов, то есть объектов, поименованных в статье 7 Федерального закона от 21.12.2004 № 172-ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую» и непосредственно не связанных с сельскохозяйственным производством.

Другой вопрос – возможность осуществления строительства на землях сельскохозяйственного назначения, в том числе формально числящихся как сельскохозяйственные угодья, объектов сельскохозяйственного назначения - молочных ферм, животноводческих и птицеводческих комплексов и т.п.

Ранее этот вопрос был урегулирован приказом Министерства сельского хозяйства РСФСР от 18.05.1976 «Об утверждении Правил выбора и оформления на размещение колхозами, совхозами и другими сельскохозяйственными предприятиями объектов внутрихозяйственного строительства на закрепленных за ними орошаемых и осушенных землях, пашне и на землях, занятыми многолетними плодовыми насаждениями»

В настоящее время законодательство в принципе не запрещает перевод одних сельскохозяйственных угодий в другие или сельскохозяйственных угодий в несельскохозяйственные угодья, но порядок такого перевода федеральным законодательством не урегулирован.

В связи с вышеизложенным, субъекты Российской Федерации пытаются самостоятельно урегулировать данный вопрос. В качестве примера таких нормативных правовых актов можно назвать следующие:

а) постановление Свердловской области от 22.08.1997 № 730-п «О временном порядке перевода ценных сельскохозяйственных угодий в менее ценные сельскохозяйственные угодья»;

б) постановление Администрации Воронежской области от 14.10.1998 № 978 «О порядке перевода пашни сельскохозяйственных организаций области с другие земельные угодья»;

в) постановление Правительства Республики Мордовия от 04.10.1999 № 502 «Об утверждении Положения о порядке перевода малопродуктивной неиспользуемой и нерационально используемой пашни сель-

скохозяйственных организаций, крестьянских (фермерских) хозяйств, подсобных хозяйств промышленных предприятий и учреждений, занимающихся сельскохозяйственным производством, в другие менее ценные, земельные угодья».

Более того, такие правовые акты принимаются даже на муниципальном уровне, например, решение депутатов Лазоревского сельского муниципального поселения Республики Калмыкия от 20.07.2012 № 19 «О порядке перевода (трансформации) сельскохозяйственных угодий из одного вида в другой».

В информационной системе «Консультант-плюс» и сейчас можно найти значительное количество постановлений актов субъектов Российской Федерации, которыми на основании вышеуказанных нормативных правовых актов принимались решения о переводе конкретных полей из сельскохозяйственных в несельскохозяйственные угодья.

Выход из создавшегося положения подсказывает судебная практика (постановление Седьмого арбитражного апелляционного суда от 22.11.2013 № А03-6240/2013, постановление ФАС Западно-Сибирского округа от 28.02.2014 № А03-6240/2013).

Судя из анализа указанной судебной практики, логика принятия решения по данному вопросу может быть следующей:

а) сельскохозяйственными угодьями являются только те земли или земельные участки, которые систематически используются для указанных целей в соответствии с видом сельскохозяйственных угодий;

б) для наличия или отсутствия у земельного участка статуса «сельскохозяйственных угодий» не требуется какого-либо акта органа власти, необходимо учитывать лишь фактическое использование земельного участка на дату решения вопроса;

в) факт нахождения земельного участка на старых материалах землеустройства в составе сельскохозяйственных угодий не доказывает, что в настоящее время данный земельный участок является сельскохозяйственным угодьем;

г) в ГОСТе 26640-85 «Земли: термины и определения» дано понятие «сельскохозяйственные угодья» с указанием количественных показателей, (засоренность камнями, закочкаренность, закустаренность, залесенность, которые могут свидетельствовать о невозможности использования конкретных земельных участков в качестве сельскохозяйственных угодий;

д) результаты проверки уполномоченным органом фактического состояния земельного участка на предмет возможности его отнесения к сельскохозяйственным угодьям с соответствием с ГОСТом 26640-85, а также на соответствие критериям, установленным постановлениями Правительства РФ от 22.07.2011 № 612, от 23.04.2012 № 369 и от 19.07.2012 № 736, могут послужить основанием для принятия полно-

моченным органом в соответствии с пунктом 13 статьи 34 Федерального закона от 23.07.2014 № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс РФ и отдельные законодательные акты Российской Федерации» решения о приведения в соответствие вида разрешенного использования земельного участка, указанного в правоустанавливающих или правоудостоверяющих документах с классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014 № 540, например, с «сельскохозяйственное производство» на «размещение зданий, сооружений, используемых для производства, хранения, первичной и глубокой переработки сельскохозяйственной продукции».

Этот вариант можно рассматривать как частный случай, и желательно, чтобы данный порядок до принятия соответствующих федеральных нормативных правовых актов был урегулирован субъектом Российской Федерации.

Вопрос об определении и изменении вида разрешенного использования земельного участка, расположенного в пределах территории, на которую градостроительные регламенты распространяются, в правовом отношении урегулирован более детально.

В частности, установлено следующее:

а) разрешенное использование земельных участков определяется в соответствии с проектом планировки территории, в границах которой расположены такие земельные участки (статья 4 Федерального закона «О введении в действие Градостроительного кодекса РФ»;

б) разрешенное использование земельных участков разделяется на следующие виды:

- основные виды разрешенного использования;
- условно разрешенные виды использования;
- вспомогательные виды разрешенного использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними;

в) виды разрешенного использования земельных участков устанавливаются применительно к каждой территориальной зоне;

г) разрешенное использование земельных участков определяется в соответствии с классификатором видов разрешенного использования, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014 № 540. Разрешенное использование земельных участков, установленное до вышеназванной даты, признается действительным вне зависимости от его соответствия данному классификатору;

д) земельные участки, виды разрешенного использования, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту, могут

использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, если использование таких земельных участков и объектов капитального строительства опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия (часть 8 статьи 36 Градостроительного кодекса РФ);

е) в случае, если использование указанных в части 8 статьи 36 Градостроительного кодекса РФ земельных участков опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия, в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на их использование;

ж) основные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков их правообладателями за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий, выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и согласования (статья 37 Градостроительного кодекса РФ, пункт 2 статьи 7 Земельного кодекса РФ);

Виды разрешенного использования таких земельных участков, предоставленных органам государственной власти, органам местного самоуправления, государственным и муниципальным учреждениям, государственным и муниципальным унитарным предприятиям, не выбираются, а утверждаются распорядительным актом уполномоченного органа, в связи с тем, что вышеназванные организации осуществляют только ту деятельность, которая соответствует целям их создания (письмо Минэкономразвития России от 10.11.2014 № Д23и-3952 и письмо Росреестра от 22.09.2014 № 14-исх/10686- ГЕ/14).

При наличии утвержденной документации по планировке территории вид разрешенного использования земельных участков должен указываться в проекте межевания территории (пункт 5.2 статьи 43 Градостроительного кодекса РФ).

Вышеизложенное справедливо только в отношении земельных участков, предоставленных без проведения торгов, так как пунктом 17 статьи 39.8 Земельного кодекса РФ наложен запрет на изменение вида разрешенного использования в отношении земельных участков, которые предоставлены по результатам аукциона или в случае признания такого аукциона несостоявшимся.

Важным с практической точки зрения с учетом изменений земельного законодательства является порядок внесения сведений о выбранном заявителем виде разрешенного использования в сведения ГКН при образовании земельного участка из земель, государственная собственность на которые не разграничена, (первый случай) и образовании земельных участков из исходного земельного участка, для которого вид разрешенного использования уже определен (второй случай).

Ранее в первом случае заинтересованное лицо выбранный вид разрешенного использования указывало в заявлении об утверждении схемы расположения земельного участка, уполномоченный орган власти на основании заявления устанавливал выбранный вид разрешенного использования в правовом акте об утверждении схемы расположения земельного участка, а затем он указывался в межевом плане и кадастровом паспорте земельного участка.

В настоящее время, как уже отмечалось выше, согласно пункту 14 статьи 11.10 Земельного кодекса РФ в решении об утверждении схемы расположения земельного участка вид разрешенного использования указывается только в том случае, если на образуемый земельный участок действие градостроительного регламента не распространяется или для образуемого земельного участка градостроительный регламент не устанавливается. В других случаях указывается только территориальная зона, в границах которой образуется земельный участок.

Исходя из логики дальнейших действий по постановке земельного участка на государственный кадастровый учет, в кадастровом паспорте в графе «разрешенное использование» будет стоять прочерк или наименование территориальной зоны.

Согласно письму Минэкономразвития России от 10.11.2014 № Д23и-3952 отсутствие выбранных видов разрешенного использования означает, что правообладатель земельного участка вправе его использовать в соответствии с любым из основных видов разрешенного использования.

Пунктом 70 Порядка ведения государственного кадастра недвижимости, утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 04.02.2010 № 42, определено, что к документам, на основании которых сведения о виде разрешенного использования вносятся в государственный кадастр недвижимости, относятся:

- а) градостроительный регламент;
- б) акт органа государственной власти или органа местного самоуправления, подтверждающий в соответствии с федеральным законом установленное разрешенное использование земельного участка;
- в) решение о предварительном согласовании предоставления земельного участка;
- г) решение об утверждении схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории.

При этом письмом Росреестра от 27.02.2015 № 14 исх.02673-ГЕ/15 указано следующее:

- а) если градостроительные регламенты определены, виды разрешенного использования земельных участков подлежат внесению в ГКН на основании таких регламентов;
- б) акты органа государственной власти или органа местного само-

управления могут служить основанием для внесения сведений в ГКН о виде разрешенного использования в случаях:

- при которых градостроительные регламенты не устанавливаются или в отношении земельных участков, на которые действия градостроительных регламентов не распространяются;

- предусмотренных градостроительными регламентами.

В связи с вышеизложенным, по нашему мнению, при образовании земельного участка из земель расположенных в пределах территории, на которую распространяются действия градостроительных регламентов, в первом пункте решения о предварительном согласовании предоставления земельного участка, которым утверждается схема расположения земельного участка на кадастровом плане территории, необходимо указывать наименование территориальной зоны, а во втором пункте, которым принимается решение о предварительном согласовании предоставления земельного участка – выбранный заявителем конкретный вид разрешенного использования земельного участка.

Возможно также другое решение – включение в состав межевого плана декларации заявителя о выбранном виде разрешенного использования из перечня видов разрешенного использования, установленного Правилами землепользования и застройки для данной территориальной зоны (если сведения о территориальных зонах отсутствуют в государственном кадастре недвижимости).

Если схема расположения земельного участка на КПТ подготавливается органом государственной власти или органом местного самоуправления с целью выставления земельного участка на торги, для установления конкретного вида его разрешенного использования остается только второй вариант действий.

Во втором случае – при образовании земельных участков из исходного земельного участка по общему правилу разрешенным использованием образуемых земельных участков является разрешенное использование исходного (исходных) земельных участков (пункт 3 статьи 11.2 Земельного кодекса РФ). Данное правило действительно даже в том случае, если вид разрешенного использования исходного земельного участка не соответствует градостроительному регламенту, установленному для территориальной зоны, в пределах которой находится данный земельный участок (письмо Росреестра от 06.03.2014 № 10-0366-ВГ).

Изменение вида образуемого земельного участка от первоначального вида разрешенного использования исходного земельного участка возможно:

а) при наличии оформленной на основании градостроительного регламента в произвольной форме декларации заинтересованного лица о выбранном виде разрешенного использования;

б) при наличии акта органа государственной власти или органа мест-

ного самоуправления, определяющего вид разрешенного использования образуемого земельного участка (письмо Росреестра от 27.02.2015 № 14-исх/02673-ГЕ/15).

По общему правилу изменение одного вида разрешенного использования земельных участков, на которые распространяется действие градостроительных регламентов, на другой вид такого использования осуществляется в соответствии с градостроительным регламентом при условии соблюдения требований технических регламентов (пункт 3 статьи 37 Градостроительного кодекса РФ).

Порядок изменения видов разрешенного использования земельных участков юридическими и физическими лицами определяется Правилами землепользования и застройки (пункт 3 статьи 30 Градостроительного кодекса РФ).

Возможность и порядок изменение вида разрешенного использования земельного участка зависит от:

- а) способа предоставления земельного участка;
- б) наличия утвержденного проекта планировки территории;
- в) вида разрешенного использования земельного участка, на который предлагается изменить установленный вид разрешенного использования;
- г) даты подачи заявления на изменение вида разрешенного использования.

При отсутствии утвержденных на 01.01.2015 Правил землепользования и застройки до 1 июля 2016 года решение об изменении одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования принимается главой местной администрации.

Данное решение принимается с учетом публичных слушаний в следующих случаях:

- а) изменения одного вида разрешенного использования земельных участков на вид разрешенного использования земельных участков, предусматривающий жилищное строительство;
- б) при наличии утвержденного проекта планировки территории;
- в) при включении земельных участков в границы населенных пунктов до 31 декабря 2016 г.

Законодательством определены особенности изменения вида разрешенного использования земельного участка, предоставленного в аренду. Предметом договора аренды земельного участка является земельный участок со всеми его индивидуальными характеристиками, к которым в том числе относится и вид разрешенного использования. В соответствии с пунктом 1 статьи 432 Гражданского кодекса Российской Федерации предмет договора является существенным условием договора и не может быть изменен в одностороннем порядке. Таким обра-

зом, поскольку изменение вида разрешенного использования земельного участка влечет изменение характеристик предмета договора аренды, являющегося существенным условием указанного договора, изменение вида разрешенного использования арендатором самостоятельно невозможно.

В соответствии со статьей 450 Гражданского кодекса Российской Федерации в период действия договора его изменение осуществляется по взаимному согласию сторон, если иное не установлено законодательством или соглашением сторон.

Указанный выше «разрешительный» порядок изменения вида разрешенного использования земельных участков не в полной мере соответствует порядку внесения изменений о виде разрешенного использования в сведения государственного кадастра недвижимости.

В соответствии с пунктом 3 статьи 20 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» с заявлениями об учете изменений объектов недвижимости вправе обратиться собственники таких объектов недвижимости или в случаях, предусмотренных федеральным законом, иные лица.

С заявлениями об учете изменений земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности и предоставленных на праве пожизненного наследуемого владения, постоянного (бессрочного) пользования или аренды (если соответствующий договор аренды заключен на срок более чем пять лет), вправе обратиться лица, обладающие этими земельными участками на указанном праве или уполномоченные органы власти (письмо ФГБУ «ФКП Росреестра от 02.03.2015 № 05-0022-ИШ»).

При обращении об изменении вида разрешенного использования к заявлению заинтересованные лица обязаны представить документ, подтверждающий изменение вида разрешенного использования испрашиваемого земельного участка. К таким документам относятся:

а) выписка из Правил землепользования и застройки;

б) распорядительный документ органа местного управления или исполнительного органа государственной власти (при отсутствии утвержденных правил землепользования и застройки таким документом является решение, принятое уполномоченным должностным лицом с учетом публичных слушаний).

Точное наименование вида разрешенного использования земельного участка определяется в соответствии с классификатором видов разрешенного использования земельных участков, а до его принятия - Правилами землепользования и застройки.

Изменение видов разрешенного использования земельных участков, на которые распространяется действие градостроительных регламентов, должно осуществляться строго в соответствии с градостроитель-



ным регламентом, установленным для территориальной зоны, в границах которой они расположены.

Таким образом, заявитель без соответствующего решения уполномоченного органа власти при наличии утвержденных Правил землепользования и застройки вправе внести в ГКН сведения об изменении вида разрешенного использования предоставленного ему земельного участка на иные виды разрешенного использования в рамках, предусмотренных Правилами землепользования и застройки.

Но в этом случае возникает несоответствие вида разрешенного использования, указанного в правоустанавливающих документах на земельный участок и в кадастровом паспорте земельного участка, что в дальнейшем может привести к самым разнообразным негативным последствиям для землепользователя.

## **5. Общий порядок предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности**

При рассмотрении данного вопроса можно отметить следующие принципиальные изменения земельного законодательства, которые необходимо учитывать в работе:

1. Определено, что основаниями возникновения прав на земельные участки являются решения органов власти или договоры купли-продажи, аренды, безвозмездного пользования земельными участками.

При этом из анализа отдельных статей закона следует, что распорядительные акты подготавливаются только в случае предоставления земельного участка в постоянное (бессрочное) пользование или в собственность за плату. Аналогичное разъяснение дано также Минэкономразвития России (письмо Минэкономразвития России от 24.03.2015 № 6786-ПК/Д23и).

2. Исключена процедура выбора земельных участков, и введена новая процедура – предварительное согласование предоставления земельного участка. Данное выражение созвучно с выражением «предварительное согласование места размещения объекта», но по сути эти процедуры существенно отличаются друг от друга. Фактически выбор сохраняется в ином, неформальном виде при подготовке и утверждении схемы расположения земельного участка и предварительном согласовании предоставления земельного участка.

3. Вне зависимости от цели предоставления земельного участка (для строительства; для целей, не связанных со строительством; под существующие объекты недвижимого имущества) определены два способа предоставления земельных участков - на торгах и без торгов. Из этого правила есть два исключения:

а) в соответствии со статьей 39.18 Земельного кодекса РФ предоставление земельных участков гражданам для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства в границах населенных пунктов, садоводства, дачного хозяйства, гражданам и крестьянским (фермерским) хозяйствам для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйствам его деятельности может начаться по процедуре предварительного согласования предоставления земельного участка, а закончиться путем проведения аукциона;

б) без проведения аукциона и без предварительного согласования в силу прямого указания Земельного кодекса РФ земельные участки могут быть предоставлены в собственность в случаях, указанных в пункте 2 статьи 39.3 Земельного кодекса РФ, на праве аренды - в случаях, указанных пунктом 2 статьи 39.6 Земельного кодекса РФ, в постоянное (бессрочное) пользование - в случаях, указанных в пункте 2 статьи 39.9 Земельного кодекса РФ, в безвозмездное пользование – в случаях, указанных в пункте 2 статьи 39.10 Земельного кодекса РФ.

4. Независимо от того, предоставляется земельный участок в собственность или в аренду, торги проводятся только в форме аукциона.

5. Земельные участки по результатам торгов предоставляются на праве аренды за исключением случаев, определенных статьей 39.18 Земельного кодекса РФ.

6. Унифицированы правила проведения аукционов при предоставлении земельных участков для строительства жилой и нежилой недвижимости. Если ранее заключение по результатам торгов договора с лицом, подавшим заявку на участие в аукционе, или с заявителем, признанным единственным участником аукциона единственным участником аукциона, допускалось только для аукционов по предоставлению земельных участков для жилищного строительства, в настоящее время это возможно при проведении любых аукционов.

7. Законодательно закреплена возможность проведения аукционов по инициативе частного лица, но фактически это возможно только в отношении земель за пределами населенных пунктов. Последнее обусловлено тем, что закон запрещает подготовку схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории заявителем при предоставлении земельного участка путем проведения аукциона. У заинтересованного лица остается один путь чтобы образовать земельный участок и инициировать аукцион – разработать за свой счет проект межевания территории, что в силу больших финансовых затрат неприемлемо для многих застройщиков.

8. Предусмотрено ведение Реестра недобросовестных участников аукциона, в который будут включаться лица, выигравшие аукцион (единственные участники), но отказавшиеся от подписания договора купли-продажи или договора аренды земельного участка.

9. Для широкого перечня случаев предусматривается проведение аукционов в электронной форме, что повысит доступность земельных участков для граждан и юридических лиц, находящихся на значительной удаленности от места проведения торгов.

10. Определено, что при заявительной процедуре предоставления земельного участка работы по образованию земельного участка и постановке его на государственный кадастровый учет выполняются заявителем.

11. Право «безвозмездного срочного пользования» заменено на право «безвозмездного пользования». При этом переоформление ранее заключенных договоров безвозмездного срочного пользования и внесение соответствующих изменений в ЕГРП не требуется.

12. Если земельный участок предоставлен для строительства или реконструкции здания, его использование для эксплуатации может осуществляться без внесения изменений в правоустанавливающие и правоудостоверяющие документы (пункт 35 статьи 34 Федерального закона от 23.06.2014 г. № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации»).

13. Процедура предоставления земельных участков для комплексного освоения в целях жилищного строительства заменена на процедуру комплексного освоения территории.

14. Градостроительным кодексом РФ определены новые процедуры предоставления земельных участков:

а) предоставление земельных участков для строительства жилья экономического класса;

б) предоставление земельных участков для строительства и эксплуатации наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования.

Несмотря на установленное единообразие к предоставлению земельных участков для целей строительства и для целей, не связанных со строительством, определенные различия сохраняются. Например, статьей 67.1 Водного кодекса РФ установлен запрет на размещение новых населенных пунктов и строительство объектов капитального строительства без проведения специальных защитных мероприятий по предотвращению негативного воздействия вод в границах зон затопления, подтопления, порядок определения которых установлен постановлением Правительства РФ от 18.04.2014 г. № 360 «Об определении границ зон затопления, подтопления».

Данная норма федерального законодательства продублирована Законом Хабаровского края от 10.12.2014 № 22 «Об исключении нового строительства на территориях, подверженных риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного характера, вызванных наводнени-

ем», согласно которому при осуществлении градостроительной деятельности органам исполнительной власти Хабаровского края, органам местного самоуправления муниципальных образований Хабаровского края предлагается исключить возможность строительство объектов капитального строительства (в том числе жилья, садовых и дачных строений, объектов производственного и социального назначения, транспортной и энергетической инфраструктуры) без проведения специальных защитных мероприятий по предотвращению негативного воздействия вод на территориях, подверженных риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного характера, вызванных наводнением, в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Согласно статье 8.44 Кодекса РФ об административных правонарушениях нарушение режима осуществления хозяйственной и иной деятельности в границах зон затопления, подтопления влечет наложение административного штрафа на граждан в размере от двух тысяч до трех тысяч рублей; на должностных лиц - от двадцати тысяч до тридцати тысяч рублей; на юридических лиц - от двухсот тысяч до трехсот тысяч рублей, а повторное в течение года правонарушение - административного штрафа на граждан в размере от трех тысяч до четырех тысяч рублей; на должностных лиц - от тридцати тысяч до сорока тысяч рублей; на юридических лиц - от трехсот тысяч до пятисот тысяч рублей.

Новым подходом законодательства является более подробная регламентация процедуры образования и предоставления земельных участков, в том числе определение случаев предоставления земельных участков в собственность без проведения торгов и за плату, случаев предоставления земельных участков в аренду без проведения торгов и на торгах, предельные сроки предоставления земельных участков в аренду и безвозмездное пользование, порядок определения цены выкупа земельных участков, порядок определения арендной платы за землю, основания для отказа в предоставлении земельных участков, что на наш взгляд существенно упрощает работу государственных и муниципальных служащих и исключает возникновение коррупциогенных случаев в связи с неопределенностью отдельных норм земельного законодательства.

По степени детализации новая редакция Земельного кодекса РФ не имеет аналогов в сфере федеральных законов, регулирующих земельные отношения.

Федеральным законом от 31.12.2014 № 499-ФЗ введено новое понятие, которое можно использовать в наших рекомендациях – «правообладатели земельных участков» - собственники земельных участков, землепользователи, землевладельцы и арендаторы земельных участков. Но нужно учитывать, что лица, с которыми заключено соглашение об установлении сервитута, не относятся к этой категории. Это прямо

прослеживается в самых различных нормах земельного законодательства.

По-прежнему возникают вопросы о возможности предоставления в аренду частей земельных участков. По данному вопросу нужно исходить из того, что в соответствии с подпунктом 3 пункта 1 статьи 6 Земельного кодекса РФ части земельных участков являются объектами земельных отношений. Пунктом 3 статьи 607 Гражданского кодекса РФ определено, что в договоре аренды должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить имущество, подлежащее передаче арендатору в качестве объекта аренды. При отсутствии этих данных в договоре аренды условие об объекте, подлежащем передаче в аренду, считается не согласованным сторонами, а соответствующий договор не считается заключенным.

Таким образом, если сведения о части земельного участка внесены в ГКН в качестве обременения с присвоением учетного кадастрового номера части, такая часть земельного участка может быть предоставлена в аренду (письмо Минэкономразвития России от 25.10.2011 № Д23-4444).

При образовании и предоставлении земельных участков, а также для решения различных вопросов, связанных с регулированием земельных отношений, не следует отказываться от незаслуженно забытых, но в той или иной мере действующих правовых актов, в том числе «ГОСТ 26640-85 Земли. Термины и определения», «ГОСТ 16265-89 Земледелие. Термины и определения».

## **6. Основные особенности предоставление земельных участков в собственность.**

Земельные участки в собственность могут предоставляться уполномоченными органами без проведения торгов за плату или бесплатно и на торгах за плату.

Кроме этого, в случаях, установленных законодательством, граждане вправе регистрировать право собственности на используемые ими земельные участки без принятия решений об их предоставлении.

При принятии уполномоченным органом решения о возможности предоставления земельного участка в собственность, независимо от способа его предоставления, в отличие от предоставления земельного участка на ином праве, кроме оснований в отказе в предоставлении земельного участка, установленных пунктом 8 статьи 39.11 и статьей 39.16 Земельного кодекса РФ, дополнительно необходимо учитывать ограничения оборотоспособности земельных участков, определенные статьей 27 Земельного кодекса РФ и статьей 28 Федерального закона

«О приватизации государственного и муниципального собственности».

Проверка на оборотоспособность земельного участка является первым действием при поступлении заявления на предоставление земельного участка в собственность, потому что при выявлении того, что земельный участок изъят из оборота или ограничен в обороте, дальнейшие действия органа власти по его предоставлению являются ненужными.

Пунктом 4 статьи 27 Земельного кодекса РФ определен перечень земельных участков, которые изъяты из оборота и которые не могут предоставляться в собственность в любых случаях.

Пунктом 5 статьи 27 Земельного кодекса РФ определен перечень земельных участков, которые ограничены в обороте и могут предоставляться в частную собственность в случаях, установленных федеральными законами. Автору настоящих рекомендаций не известны федеральные законы, которые бы напрямую устанавливали возможность предоставления в частную собственность земельных участков, ограниченных в обороте. Очевидно, первым таким законом стал федеральный закон от 01.05.2016 № 119-ФЗ «о дальневосточном гектаре».

В письме Минэкономразвития России от 11.11.2009 № Д23-3707 указано, что законодательством не предусмотрен единый документ, подтверждающий отнесение земельных участков к ограниченным в обороте. В отсутствие такого документа отнесение земельных участков к ограниченным в обороте может быть подтверждено документами о предоставлении земельных участков, сведениями из государственного кадастра объектов недвижимости, сведениями об особом статусе лица, занимающего земельный участок, иными сведениями, подтверждающими фактическое использование земельного участка для целей обороны, безопасности и таможенных нужд. Ограничение таких земельных участков в обороте связано с категорией земель, разрешенным использованием, а также фактическим использованием земельного участка для определенных целей (в частности, обеспечения обороны, безопасности и таможенных нужд).

Судебная практика свидетельствует о неправомерности отчуждения в частную собственность земельных участков, которые в соответствии с пунктом 5 статьи 27 Земельного кодекса РФ отнесены к земельным участкам, ограниченным в обороте, что предполагает необходимость тщательного изучения заявлений, поданных на предоставление земельных участков в собственность, на предмет соблюдения данных норм закона.

Рассмотрим некоторые вопросы более подробно, которые на наш взгляд являются наиболее актуальными.

Первым вопросом, подлежащим специальному рассмотрению, является возможность отчуждения в частную собственность земельного участка (его части) собственнику объекта недвижимости, если такой зе-

мельный участок (его часть) находится в границах земель общего пользования.

Статья 27 Земельного кодекса РФ не содержит пункта о включении земельных участков из земель общего пользования в состав земель, ограниченных в обороте. Такое ограничение установлено пунктом 12 статьи 85 Земельного кодекса РФ, согласно которому земельные участки общего пользования, занятые площадями, улицами, проездами, автомобильными дорогами, набережными, скверами, бульварами, водными объектами, пляжами и другими объектами, могут включаться в состав различных территориальных зон и не подлежат приватизации. Аналогичная норма закона изложена в пункте 8 статьи 28 Федерального закона от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества», согласно которому отчуждению в соответствии с настоящим Федеральным законом не подлежат земельные участки в составе земель:

а) лесного фонда и водного фонда, особо охраняемых природных территорий и объектов;

б) зараженных опасными веществами и подвергшихся биогенному заражению;

в) общего пользования (площади, улицы, проезды, автомобильные дороги, набережные, парки, лесопарки, скверы, сады, бульвары, водные объекты, пляжи и другие объекты);

г) не подлежащих отчуждению в соответствии с законодательством Российской Федерации.

В соответствии со статьей 1 Градостроительного кодекса РФ территории общего пользования – это территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные, береговые полосы водных объектов общего пользования, скверы, бульвары). Границы этих территорий обозначаются красными линиями.

Согласно письму Минэкономразвития России от 25.04.2011 № Д23-1704 красные линии сами по себе не создают ограничений или запретов для собственников земельных участков, так как они являются лишь условными обозначениями в проекте планировки территории и проекте межевания территории границ публичных земель или местоположения линейных объектов (существующих или проектируемых).

Следует отметить, что красные линии не являются сервитутами или ограничениями прав правообладателей земельных участков, поскольку они не запрещают строительную деятельность или иную хозяйственную деятельность на земельных участках и не предоставляют права доступа на чужие земельные участки. Земельные участки в границах красных линий, которые обозначают границы публичных земель, не предоставляются для строительства. В то же время красные линии, обозначаю-

щие существующее местоположение линейных объектов, вблизи которых осуществление строительства является опасным, не сами по себе ограничивают строительство, а лишь определяют требования к градостроительному плану, в соответствии с которым выдается разрешение на строительство или принимается решение об отказе в выдаче разрешения на строительство.

Поскольку в Градостроительном кодексе РФ указывается на то, что земли общего пользования должны быть сформированы в виде соответствующих земельных участков, представляется, что названные ограничения возникают на стадии образования соответствующих земельных участков, а не на стадии подготовки и утверждения проекта планировки территории, в котором отображаются красные линии, и тем более не на стадии принятия решения о необходимости разработки такого проекта.

То есть запрета на отчуждения земельных участков в частную собственность, находящихся в границах красных линий, нет. Это подтверждается судебной практикой. Так, согласно апелляционному определению Хабаровского краевого суда от 04.06.2014 по делу № 33-3156/2014 нормы Земельного кодекса РФ и пункта 4 статьи 3 Федерального закона «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» не содержат положений, ограничивающих право гражданина на бесплатное получение в собственность земельного участка, на котором находится принадлежащий ему на праве собственности объект недвижимости, в случае планируемого размещения на этом земельном участке объектов капитального строительства, дорог, улиц и т.д., то есть отнесения его к земельным участкам общего пользования.

Аналогичное решение дано в апелляционном определении Верховного суда Башкортостана от 16 декабря 2014 г. № 33-18037/2014.

Существенным моментом в данном вопросе является дата установления красных линий – если они определены после того, как участок первоначально был предоставлен под индивидуальное жилищное строительство, это является дополнительным основанием в признании неправомерным отказа органа власти в передаче данного земельного участка в собственность (Апелляционное определение Хабаровского краевого суда от 05.04.2013 по делу № 33-2081).

Вторым вопросом, требующим более подробного рассмотрения, является возможность отчуждения в частную собственность земельных участков, расположенных в зоне санитарной охраны водных объектов. Согласно пункту 14 статьи 27 Земельного кодекса РФ к ограниченным в обороте относятся земельные участки, расположенные в первом и втором поясах зон санитарной охраны водных объектов, используемых для целей питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения.

Согласно комментариям к Земельному кодексу РФ факт расположения земельного участка на момент подачи заявления о предоставлении



его в собственность в границах второго пояса зоны санитарной охраны водных объектов, является основанием для отказа предоставления его в собственность даже в том случае, если на момент постановки земельного участка на государственный кадастровый учет данный земельный участок не был ограничен в обороте.

Аналогичные разъяснения даны в письмах Минэкономразвития России от 04.10.2011 № ОГ-Д23-1528, от 22.02.2011 № Д23-636, от 01.04.2011 № 6214-ИМ/Д23 и содержатся в судебных решениях (постановление ФАС Московского округа от 10.02.2014 № Ф05-17853/2013).

Согласно Градостроительному кодексу РФ зоны санитарной охраны водных объектов, относятся к зонам с особыми условиями использования и отражаются на схемах территориального планирования субъектов РФ, муниципальных районов, Генеральных планах поселений, проектах планировки и межеваний территорий.

Учитывая, что второй пояс санитарной охраны водных объектов может занимать значительные территории, перед принятием решения об отчуждении земельного участка в частную собственность необходимо проводить его проверку на возможное нахождение его в пределах первого или второго пояса санитарной зоны охраны водных объектов.

Другим интересным с точки зрения правоприменения является установленный пунктом 8 статьи 27 Земельного кодекса РФ запрет на приватизацию земельных участков в пределах береговой полосы, установленной в соответствии с Водным кодексом РФ, а также земельных участков, на которых находятся пруды, обводненные карьеры, в границах территорий общего пользования.

В соответствии со статьей 6 Водного кодекса РФ полоса земли вдоль береговой линии (границы водного объекта) водного объекта общего пользования (береговая полоса) предназначается для общего пользования. Ширина береговой полосы водных объектов общего пользования составляет двадцать метров, за исключением береговой полосы каналов, а также рек и ручьев, протяженность которых от истока до устья не более чем десять километров. Ширина береговой полосы каналов, а также рек и ручьев, протяженность которых от истока до устья не более чем десять километров, составляет пять метров.

Береговую полосу необходимо отличать от водоохранной зоны и прибрежной защитной полосы. Ширина первой из них устанавливается в зависимости от длины водотока от 50 до 200 метров, а в прибрежной защитной полосе – от 30 до 50 метров.

Для реки, ручья протяженностью менее десяти километров от истока до устья водоохранная зона совпадает с прибрежной защитной полосой.

На территориях населенных пунктов при наличии централизованных ливневых систем водоотведения и набережных границы прибрежных

защитных полос совпадают с парапетами набережных. Ширина водоохранной зоны на таких территориях устанавливается от парапета набережной. При отсутствии набережной ширина водоохранной зоны, прибрежной защитной полосы измеряется от местоположения береговой линии (границы водного объекта).

Важным обстоятельством, которое необходимо учитывать, является установленная частью 13 статьи 65 Водного кодекса РФ норма, согласно которой ширина прибрежной защитной полосы реки, озера, водохранилища, имеющих особо ценное рыбохозяйственное значение (места нереста, нагула, зимовки рыб и других водных биологических ресурсов), устанавливается в размере двухсот метров независимо от уклона прилегающих земель.

Рыбохозяйственное значение водных объектов определено Приказом Федерального агентства по рыболовству от 17.09.2009 № 818 «Об установлении категорий водных объектов рыбохозяйственного значения и особенностей добычи (вылова) водных биологических ресурсов, обитающих на них и отнесенных к объектам рыболовства». Реестр рыбохозяйственных водных объектов Хабаровского края в настоящее время еще не утвержден. В случае заинтересованности органов власти в установлении рыбохозяйственной категории водного объекта необходимо заказывать его рыбохозяйственную характеристику и представить ее на рассмотрение в Амурское территориальное управление по рыболовству. Ориентироваться о необходимости ее подготовки можно по приказу Федерального агентства по рыболовству от 16.03.2009 № 191 «Об утверждении перечня особо ценных и ценных видов водных биоресурсов, отнесенных к объектам рыболовства», согласно которому к высшей категории рыбохозяйственных объектов относятся водотоки, в которых обитают особо ценные и ценные виды водных биоресурсов. В Хабаровском крае к таким биоресурсам относятся калуга, осетр амурский, кижуч, китайский окунь (ауха), сиг, сима, таймень, чавыча и т.д.

Таким образом, по общему правилу законодательство не содержит запрета на предоставление в собственность гражданам земельных участков, которые расположены в пределах водоохранной и прибрежной защитной полосы. Но при рассмотрении данного вопроса, кроме вышеизложенного, необходимо учитывать установленный статьей 65 Водного кодекса РФ широкий перечень ограничений на ведение определенной хозяйственной деятельности в пределах этих территорий, из чего следует учитывать при решении данного вопроса не только расположение земельного участка от водотока, но также целевое назначение и разрешенное использование земельного участка. (Апелляционное определение Челябинского областного суда от 13.01.2015 по делу № 11-229/2015).

Так, например, в прибрежной защитной полосе запрещается распаш-

ка земель, что предполагает невозможным предоставление земельных участков в пределах этих территорий для садоводства и огородничества, в том числе в собственность (Апелляционное определение Верховного суда Республики Карелия от 31.03.2015 по делу № 33-1368/2015).

По-иному судами рассматривается возможность предоставления в частную собственность земельных участков, предоставленных для рекреационных целей из земель населенных пунктов. Такие земельные участки в отличие от земель рекреационного назначения в составе особо охраняемых территорий имеют иной правовой режим и связанные с ним ограничения хозяйственной деятельности.

Особенностью рекреационных зон в составе земель населенных пунктов является то, что их правовой режим определяется не правовыми нормами Земельного кодекса РФ, посвященными землям рекреационного назначения в составе земель особо охраняемых территорий и объектов, а градостроительным регламентом территориальной зоны, устанавливаемым Правилами землепользования и застройки. При отсутствии документов, подтверждающих отнесение их к особо охраняемым природным территориям, запрета на их отчуждение в частную собственность нет. (Апелляционное определение Верховного суда Республики Башкортостан от 24.11.2015 № 33-20650/2015).

Судами также признается неправомерным отказ уполномоченных органов в предоставлении земельных участков в частную собственность под самовольно возведенным жилым домом, если наличие данного дома не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц и не создает угрозу жизни и здоровью граждан (Апелляционное определение Верховного суда Республики Башкортостан от 17.09.2015 № 33-12312/2015.)

Земельные участки, на которых расположены пруды или обводненные карьеры, могут находиться в частной собственности, при этом согласно статье 8 Водного кодекса РФ в данном случае у гражданина или юридического лица возникает право собственности и на данный водный объект.

Кроме вопросов, связанных с ограничением оборотоспособности земельных участков, при их предоставлении в собственность необходимо учитывать и другие вопросы.

На наш взгляд, одним из наиболее важных является вопрос о соотношении площади объекта недвижимости и площади земельного участка.

Статьей 273 Гражданского кодекса РФ определено, что в соответствии с принципом единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов недвижимости при переходе права собственности на здание или сооружение, принадлежавшее собственнику земельного участка, на котором оно находится, к приобретателю здания или сооружения переходит право собственности на земельный участок, занятый

зданием или сооружением и необходимый для его использования, если иное не предусмотрено законом.

В отличие от Гражданского кодекса РФ пунктом 1 статьи 35 Земельного кодекса РФ установлено, что при переходе права собственности на здание, сооружение, находящиеся на чужом земельном участке, к другому лицу оно приобретает право на использование соответствующей части земельного участка, занятой зданием, сооружением и необходимой для их использования, на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний их собственник.

Пунктом 5 статьи 28 Федерального закона от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» определено, что земельный участок отчуждается в соответствии с пунктами 1-4 данной статьи в границах, которые определяются на основании предоставляемого покупателем кадастрового паспорта земельного участка, если иное не установлено федеральным законом.

В соответствии с пунктами 10.5-10.6 «Методических рекомендаций по проведению землеустройства при образовании новых и упорядочении существующих объектов землеустройства», утвержденных Росземкадастром 17.02.2003, при наличии на земельном участке объекта недвижимости (здания, строения, сооружения) проектное положение границ и размер земельного участка устанавливаются (восстанавливаются) по проекту строительства этого объекта, а при отсутствии проекта строительства - по нормам отвода земель, установленным в строительных нормах и правилах (СНиПах), действовавших на момент строительства.

При отсутствии на земельном участке объекта недвижимости проектные границы земельного участка устанавливаются (восстанавливаются) по имеющейся землеустроительной документации, материалам дистанционного зондирования и (или) по сведениям, продекларированным правообладателем земельного участка.

Границы земельного участка определяются с учетом фактически используемой площади земельного участка и ситуации, отображенной на картографическом материале (реки, ручьи, каналы, лесополосы, дороги, дорожные сооружения, заборы, изгороди, фасады зданий и другие природные и созданные трудом человека объекты).

Ранее, согласно пункта 7 Перечня документов, необходимых для оформления прав на земельный участок, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 13.09.2011 № 475, заявитель был обязан приложить документ, подтверждающий обстоятельства, дающие право приобретения земельного участка, в том числе на особых условиях, в постоянное (бессрочное) пользование, в безвозмездное срочное пользование, в собственность или в аренду на условиях, установленных земельным законодательством, если данное обстоятельство не следовало из других документов, указанных в пунктах 1 - 6 Перечня.

Судебная практика свидетельствует о том, что данная норма являлась основанием требования от заявителя представления документа, обосновывающего площадь части земельного участка, необходимого для эксплуатации объекта недвижимого имущества. В частности, согласно правовой позиции Президиума ВАС РФ, изложенной в постановлении от 01.03.2011 г. № 13535/10, собственник объекта недвижимости должен представить доказательства, подтверждающие необходимость использования земельного участка испрашиваемой площади для эксплуатации приобретенных объектов недвижимости в заявленных целях.

В настоящее время пункт 6 Перечня документов, подтверждающих право заявителя на приобретение земельного участка без проведения торгов, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 12.01.2015 № 1, не предполагает представление заявителем документов, обосновывающих площадь выкупаемого земельного участка.

Согласно пункту 2 статьи 39.15 и пункту 2 статьи 39.17 Земельного кодекса РФ истребование от заявителя документов, не установленных вышеназванным приказом Минэкономразвития России, противоречит федеральному законодательству.

Ранее согласно пункту 2 статьи 35 Земельного кодекса РФ предельные размеры площади части земельного участка, занятой зданием, строением, сооружением, необходимой для их использования определялись в соответствии с пунктом 33 Земельного кодекса РФ, исходя из:

а) утвержденных в установленном порядке норм отвода земель для конкретных видов деятельности;

б) Правил землепользования и застройки;

в) землеустроительной, градостроительной и проектной документации.

В случае возникновения спора между органом власти и заявителем по поводу площади выкупаемого земельного участка, вышеназванная норма закона позволяла использовать для определения площади земельного участка широкий перечень документов и суды принимали их во внимание. Например, для обоснования площади земельного участка, необходимого для эксплуатации объекта недвижимого имущества, широко использовались:

а) НТП АПК 1.10.17.001-03 «Нормы технологического проектирования баз и складов общего назначения предприятий ресурсного обеспечения»;

б) СНиП II-89-80\* «Генеральные планы промышленных предприятий», СП 42.13330.2011 «Актуализированная редакция»;

в) СНиП 2.07.01-89\* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;

г) ГОСТ Р 51303-99 «Государственный стандарт Российской Федерации. Торговля. Термины и определения», утвержденный Постановлением Госстандарта России от 11.08.1999 № 242-ст.

Как правило, судами не принимались во внимание:

а) проект территориального землеустройства, если в нем отсутствовало обоснование необходимости предоставления испрашиваемой площади земельного участка;

б) проектная документация с учетом выделения зоны проведения погрузочных работ длинномерного транспорта, зоны отстоя транспорта, зоны разворотов, организация въездной и выездной зоны с постами охраны, зоны для хранения и сортировки отходов производства, зоны для строительства и реконструкции новых объектов для увеличения производственных мощностей, площади для благоустройства территории, примыкающей к объекту недвижимости (автостоянки, площадки, проезды, озеленение);

в) факт предоставления земельного участка в испрашиваемых размерах в аренду;

г) наличие на земельном участке нескольких обособленных друг от друга объектов недвижимости, если они не зарегистрированы как единый имущественный комплекс, использование которых возможно отдельно друг от друга.

В настоящее время данная статья утратила силу. По-видимому, она заменена пунктами 1 и 2 статьи 11.9 Земельного кодекса РФ, где установлено, что предельные размеры земельных участков:

а) в отношении которых устанавливаются градостроительные регламенты, определяются такими регламентами;

б) на которые действия градостроительных регламентов не распространяются, устанавливаются федеральными законами.

Согласно подпункту 8 пункта 1 Градостроительного кодекса РФ градостроительные регламенты определяются Правилами землепользования и застройки.

Если следовать буквальному толкованию данной нормы закона, предельные размеры земельных участков, на которых расположены объекты недвижимого имущества на территории населенных пунктов, определены только одним документом – Правилами землепользования и застройки, которыми, как правило, предусматривается широкий диапазон предельных размеров земельных участков.

В письме Минэкономразвития России от 03.07.2015 № Д23и-3084 по данному вопросу указано следующее: «Таким образом, размеры образуемых земельных участков определяются в соответствии с Правилами землепользования и застройки и документами по планировке территории. Что касается застроенных земельных участков, которые в существующих границах значительно превосходят площадь застройки расположенных на них зданий, то исходя из грамматического толкования положений Земельного кодекса РФ (подпункт 6 пункта 2 статьи 39.3) у

правообладателя такого земельного участка имеется право выкупа всего земельного участка. Какой-либо обязанности разделить земельный участок на застроенную и пустующую его части действующим законодательством Российской Федерации не установлено».

Показательным в этом отношении является постановление Восьмого арбитражного апелляционного суда от 03.12.2015 № 08АП-11646/2015, в котором указано на запрет образования земельных участков, если их образование приводит к невозможности разрешенного использования расположенных на таких земельных участках объектов недвижимости (пункт 4 статьи 11.9 Земельного кодекса РФ) и необходимости учета того, что размер земельного участка зависит не только от площади объекта капитального строительства, расположенного на таком участке, но и от назначения этого объекта, целей его использования.

Также может возникнуть вопрос о возможности отчуждения в собственность неделимого земельного участка, на котором расположены здания, сооружения, находящиеся в частной и государственной (муниципальной) собственности. Из совокупного анализа норм подпункта пункта 9 пункта 2 статьи 39.6, подпункта 5 статьи 39.16, статьи 39.20 Земельного кодекса РФ следует, что неделимый участок, на котором расположен муниципальный объект недвижимости, организация - собственник второго объекта недвижимости сможет выкупить, только если не нарушено одно из следующих условий:

а) муниципальный объект не передан в хозяйственное ведение или оперативное управление муниципальному учреждению или организации;

б) земля под муниципальным объектом недвижимости используется на основании сервитута (разъяснение Консультанта-Плюс).

На практике может возникнуть вопрос о возможности продажи земельного участка, сведения о координатах характерных точек которого отсутствуют в государственном кадастре недвижимости. Восемнадцатым арбитражным апелляционным судом при рассмотрении дела от 20 марта 2014 г. № 18АП-1703/2014 г. сделан вывод, что такой земельный участок является ранее учтенным объектом недвижимости, т.е. легально введенным в гражданский оборот объектом, совершение сделок с которым не противоречит действующему законодательству и отказ органа кадастрового учета в выдаче кадастрового паспорта (выдана кадастровая выписка) в соответствии с требованиями земельного законодательства не является основанием для отказа в предоставлении участка в собственность заявителя.

Данный вывод сделан судом на основании следующего:

а) согласно пункту 1 статьи 45 Закона о кадастре государственный ка-

дастровый учет, осуществленный в установленном законодательством порядке до дня вступления в силу настоящего Федерального закона или в переходный период его применения с учетом определенных статьей 43 настоящего Федерального закона особенностей, признается юридически действительным, и такие объекты считаются объектами недвижимости, учтенными в соответствии с настоящим Федеральным законом;

б) в соответствии с пунктом 2 статьи 47 Закона о кадастре кадастровые планы, выданные в установленном законодательством Российской Федерации порядке до дня вступления в силу настоящего Федерального закона в целях, связанных с осуществлением соответствующей государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, признаются действительными и имеют равную юридическую силу с кадастровыми паспортами объектов недвижимости;

в) данный земельный участок предоставлен в долгосрочную аренду, договор аренды земельного участка зарегистрирован в установленном порядке, что может свидетельствовать о том, что земельный участок вовлечен в хозяйственный оборот.

При отчуждении земельных участков в частную собственность не следует забывать о норме законодательства, определенной пунктом 6 статьи 28 Федерального закона от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества», согласно которой «одновременно с принятием решения об отчуждении земельного участка при необходимости принимается решение об установлении публичных сервитутов».

При отчуждении земельных участков право собственности не переходит на объекты инженерной инфраструктуры, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, которые необходимы для эксплуатации объектов недвижимого имущества, расположенных на иных земельных участках.

Исключения из данного правила возможны при установлении на весь земельный участок публичного сервитута.

До недавнего времени существовала практика отказа в предоставлении в собственность земельных участков собственникам расположенных на них объектов незавершенного строительства. Данная позиция базировалась на расширенном толковании постановления Президиума ВАС РФ от 23.12.2008 № 8985/08, согласно которому такой отказ предусмотрен только в случаях, установленных федеральным законом. В частности, к таким законам относятся положения пункта 3 статьи 28 Федерального закона от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» и положения пункта 2 статьи 3 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие



Земельного кодекса РФ», которым определен порядок переоформления права постоянного (бессрочного) пользования земельными участками.

Правовое объяснение отказа в приватизации земельных участков под объектами незавершенного строительства заключалось в следующем:

а) в отличие от зданий, строений или сооружений они не могут быть использованы в соответствии с их назначением до завершения строительства и ввода их в эксплуатацию;

б) правовой режим земель в период строительства имеет особенности, установленные земельным законодательством, которые, в частности, заключаются в возложении на арендатора определенных обязанностей на период строительства, определении ставок арендной платы и установлении в законе специальных оснований для прекращения договора аренды.

С 01.03.2015 г. после вступления в силу новой редакции Земельного кодекса РФ в силу положений пунктов 4 и 5 статьи 39.16 Земельного кодекса РФ, в одних случаях суды считают, что оснований для отказа в предоставлении земельного участка в собственность собственнику объекта незавершенного строительства, расположенного на этом земельном участке, нет (постановление Первого арбитражного апелляционного суда от 27.10.2015 № А43-14303/2015). В других случаях судами принимается противоположное решение. Так, постановлением Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 11.12.2015 № 17АП – 15895/2015 заявителю было отказано в предоставлении в собственность земельного участка, на котором из трех проектируемых объектов было завершено строительство и регистрация права собственности только на один из них.

Открытым остается вопрос о возможности приобретения в собственность земельного участка под гаражным боксом. По данному вопросу есть письмо Минэкономразвития России от 29 июля 2015 № Д23и-2991, но оно содержит в себе только общие фразы, и не дает ответа на поставленный вопрос. По нашему мнению, если гаражный бокс является объектом недвижимого имущества, и находится в собственности заявителя, что подтверждается надлежащими документами, то какого-либо запрета на продажу земельного участка быть не должно. Если таких документов нет, то продажа земельного участка невозможна. Формальным основанием для отказа в данном случае является подпункт 4 пункта 1 статьи 39.17 Земельного кодекса РФ.

Позиция Минэкономразвития России по вопросу оформления прав на земельный участок, в том числе в собственность, гаражно-строительным кооперативам отражена в письмах от 31.10.2011 № Д23-4513, от 23.06.2011 № ОГ-Д23-158 от 13.04.2011 № Д23-1508. Судами также под-

держивается данная позиция (Апелляционное определение Пермского краевого суда от 12.10.2015 по делу № 33-10468). Предоставление таких земельных участков возможно только в общую долевую собственность, поскольку отдельный гаражный бокс является частью единого объекта недвижимого имущества (Апелляционное определение Верховного суда Чувашской Республики от 17.08.2015 № 33-3541/2015).

Время от времени возникают вопросы о предоставлении в собственность земельных участков, предоставленных под автостоянки, состоящих из асфальтового покрытия, ограждения, ворот и будки сторожа, которые представляются как объекты капитального строительства.

По данному вопросу показательным является постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 02.10.2015 № Ф06-851/2015, которым определено следующее:

а) по смыслу положений гражданского законодательства право собственности может быть зарегистрировано в ЕГРП лишь в отношении тех вещей, которые, обладая признаками недвижимости, способны выступать в гражданском обороте в качестве отдельных объектов гражданских прав;

б) постановлением Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 24.09.2013 № 1160/13 указано, что термин «объект капитального строительства» является специальным понятием градостроительного законодательства и не может подменять собой правовую категорию «объект недвижимого имущества»;

в) поскольку понятие объекта недвижимости является правовой категорией, суд, исходя из имеющихся в деле доказательств, оценив их в совокупности, может дать оценку, отвечает ли объект капитального строительства признакам объекта недвижимости или нет;

г) объект недвижимого имущества, тесно связанный с землей, должен соответствовать следующим критериям:

- обладание объектом полезными свойствами, которые могут быть использованы независимо от земельного участка, на котором он находится;

- обладание объектом полезными свойствами, которые могут быть использованы независимо от других находящихся на общем земельном участке зданий, сооружений, иных объектов недвижимого имущества в предпринимательской или иной экономической деятельности собственника такого имущественного комплекса;

- невозможность перемещения объекта без несоразмерного ущерба его назначению;

д) асфальтовое покрытие как объект-сооружение не имеет самостоятельного функционального назначения, создано исключительно в целях

улучшения качества земель и обслуживает только земельный участок, на котором оно расположено, поэтому является его неотъемлемой частью и не может в силу статей 128, 130 Гражданского кодекса РФ относиться к недвижимому имуществу, в силу чего асфальтовое замощение не может являться самостоятельным объектом гражданских прав, право на который подлежит государственной регистрации, поскольку данное асфальтовое замощение является обычным благоустройством земельного участка, то есть составной частью данного земельного участка.

е) для эксплуатации автостоянки по назначению, а именно для временного хранения автомобилей, необходим непосредственно сам земельный участок, а иные элементы, в том числе покрытие, лишь улучшают полезные свойства земельного участка и не имеют самостоятельных полезных свойств.

### **6.1. Особенности предоставления земельных участков без проведения торгов в собственность за плату**

Перечень случаев, при которых земельные участки предоставляются в собственность за плату без проведения торгов, определен пунктом 2 статьи 39.3 Земельного кодекса РФ, пунктом 1 статьи 2, пунктами 2, 2.2, 3.1, 3.2 статьи 3 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса РФ», статьей 20 Закона Хабаровского края от 29.07.2015 № 104 «О регулировании земельных отношений в Хабаровском крае».

В отличие от ранее действовавших норм законодательства (пункт 1 статьи 36 Земельного кодекса РФ) пункт 6 статьи 39.3 содержит прямое указание на возможность продажи земельных участков собственникам помещений.

Размер выкупной цены определен постановлением Правительства Хабаровского края от 28.10.2015 № 354-пр «Об утверждении Порядка определения цены выкупа земельного участка, находящегося в собственности Хабаровского края, и земельного участка, государственная собственность на который не разграничена, на территории Хабаровского края, при заключении договора купли-продажи земельного участка без проведения торгов» (Таблица 6.1).

В отличие от ранее действовавших правил продажи земельных участков без проведения торгов в настоящее время:

а) существенно расширен перечень случаев, при которых субъекту РФ делегировано право определять цену продажи земельных участков без проведения торгов;

б) значительно сократился перечень лиц, которым земельные участки предоставляются в собственность за плату по льготной цене.

Самое важное отличие нынешнего порядка определения цены выкупа земельных участков от предыдущего – факт нахождения имущества в государственной или муниципальной собственности в настоящее время не является основанием для установления льготной цены выкупа земельного участка, за одним исключением – право аренды земельного участка до 01.07.2012 было получено путем переоформления права постоянного (бессрочного) пользования.

Необходимо обратить внимание на случай, указанный в строке 8 таблицы 6.1. В отличие от ранее действовавших норм, земельные участки предоставляются в собственность по цене, равной 15% от их кадастровой стоимости, не только если они относятся к категории земель сельскохозяйственного назначения, но и в случаях их принадлежности к другим категориям земель. Важна в данном вопросе не категория земель, а их разрешенное использование – «для ведения сельскохозяйственного производства». В связи с этим цена продажи земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, на которых расположены объекты недвижимого имущества, используемые для сельскохозяйственного производства в течение трех и более лет также составляет 15% от кадастровой стоимости таких земельных участков.

Еще один вопрос, на который следует обратить внимание – это предоставление земельных участков для ведения личного подсобного хозяйства. В границах населенного пункта они могут предоставляться в собственность, за его пределами только в аренду (подпункт 19 пункта 2 статьи 39.6 Земельного кодекса РФ).

Также в собственность за плату без проведения торгов земельные участки предоставляются единственному лицу, подавшему заявку на участие в аукционе, или единственному участнику аукциона.

При предоставлении земельных участков в собственность иностранным гражданам, лицам без гражданства и иностранным юридическим лицам необходимо учитывать различный подход к запрету таким лицам земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения и земель иных категорий.

Пунктом 3 статьи 15 Земельного кодекса РФ установлен запрет на предоставление в собственность земельных участков иностранным гражданам, лицам без гражданства и иностранным юридическим лицам в приграничных территориях, определенных Указом Президента РФ от 09.01.2011 № 26. В Хабаровском крае к таким территориям относятся Аяно-Майский, Бикинский, Ванинский, Вяземский, Николаевский, Охотский, Советско-Гаванский, Тугуро-Чумиканский, Ульчский, Хабаровский районы, район им. Лазо и городской округ «Город Хабаровск».

Таблица 6.1.

Случаи предоставления земельных участков без проведения торгов в собственность за плату и размер платы за земельные участки на территории Хабаровского края

№ п/п	Случаи предоставления земельных участков	Норма закона	Цена выкупа (% от кадастровой стоимости)
1	2	3	4
1	Земельных участков <u>собственникам</u> зданий, сооружений в отношении находящихся у них в аренде земельных участков, независимо от того, когда был заключен договор аренды этих земельных участков – до или после дня вступления в силу Земельного кодекса РФ, если до 1 июля 2012 г. в отношении таких земельных участков осуществлено <u>переоформление права постоянного (бессрочного) пользования на право аренды или земельные участки образованы из указанных выше земельных участков</u>	пункт 2 статьи 3 Федерального закона «О введении в действие Земельного кодекса РФ»	2,5
2	Земельных участков юридическим лицам, за исключением указанных в пункте 2 статьи 39.9 Земельного кодекса РФ, при переоформлении ими права постоянного (бессрочного) пользования, на которых расположены линии электропередачи, линии связи, трубопроводы, дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения (линейные объекты) до 1 января 2016 г.	пункт 2 статьи 3 Федерального закона «О введении в действие Земельного кодекса РФ»	2,5
3	Земельных участков, образованных в результате раздела земельного участка, предоставленного некоммерческой организации, созданной гражданами для комплексного освоения территории в целях индивидуального жилищного строительства и <u>относящихся к имуществу общего пользования этой некоммерческой организации</u>	пункт 2 статьи 39.3 Земельного кодекса РФ	2,5

4	Земельных участков, образованных в результате раздела земельного участка, предоставленного юридическому лицу для ведения дачного хозяйства <u>и относящихся к имуществу общего пользования</u> указанному юридическому лицу	пункт 2 статьи 39.3 Земельного кодекса РФ	2,5
5	Земельных участков гражданам, являющимся собственниками жилых домов, зданий, сооружений, расположенных на земельных участках, предоставленных для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства в границах населенных пунктов или зданий, сооружений на земельных участках, предоставленных для садоводства и дачного хозяйства	пункт 2 статьи 39.3 Земельного кодекса РФ	3,0
6	Земельных участков <u>крестьянскому (фермерскому) хозяйству или сельскохозяйственной организации</u> , в случаях, установленных пунктом 5.1 и пунктом 7 статьи 10 Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»)»	пункт 2 статьи 39.3 Земельного кодекса РФ	15
7	Земельных участков <u>гражданину или крестьянскому (фермерскому) хозяйству</u> для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности в соответствии со статьей 39.18 Земельного кодекса РФ	пункт 2 статьи 39.3 Земельного кодекса РФ	15
8.	Земельных участков, предназначенных для ведения <u>сельскохозяйственного производства</u> и переданных в аренду <u>гражданину или юридическому лицу</u> по истечении 3 лет с момента заключения договора аренды с этим гражданином или юридическим лицом, либо передачи прав и обязанностей по договору аренды земельного участка этому гражданину или юридическому лицу <u>при условии надлежащего использования такого земельного участка</u> в случае, если этим гражданином или этим юридическим лицом <u>заявление о заключении договора купли-продажи такого земельного участка без проведения торгов подано до дня истечения срока действия указанного договора аренды земельного участка</u>	пункт 2 статьи 39.3 Земельного кодекса РФ	15

9	Земельных участков, расположенных в границах населенного пункта, предназначенных для ведения сельскохозяйственного производства, на которых отсутствуют здания или сооружения и предоставленных сельскохозяйственной организации или крестьянскому (фермерскому) хозяйству на праве постоянного (бессрочного) пользования или пожизненного наследуемого владения	пункт 3.1 статьи 3 Федерального закона «О введении в действие Земельного кодекса РФ»	15
10	Земельных участков из <u>земель сельскохозяйственного назначения</u> или <u>земель населенных пунктов</u> , предназначенных для ведения сельскохозяйственного производства, на которых отсутствуют здания и сооружения, <u>арендатору</u> этого земельного участка, в случае если право аренды возникло в результате переоформления права постоянного (бессрочного) пользования или пожизненного наследуемого владения	п. 3.2 ст. 3 Федерального закона «О введении в действие Земельного кодекса РФ», пункт 1 статьи 20 Закона Хабаровского края № 104 «О регулировании земельных отношений в Хабаровском крае»	15
11	Земельных участков, образованных из земельного участка, предоставленного для комплексного освоения лицу, с которым заключен договор о комплексном освоении территории, если иное не предусмотрено подпунктами 2 и 4 статьи 39.3 Земельного кодекса РФ	пункт 2 статьи 39.3 Земельного кодекса РФ	100
12	Земельных участков, образованных 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), <u>членам</u> этой некоммерческой организации или если это предусмотрено решением общего собрания – этой некоммерческой организации	пункт 2 статьи 39.3 Земельного кодекса РФ	100

13	Земельных участков, образованных из земельного участка, предоставленного некоммерческой организации, созданной гражданами для ведения садоводства, огородничества, дачного хозяйства (за исключением земельных участков, отнесенных к имуществу общего пользования), <u>членам</u> этой некоммерческой организации	пункт 2 статьи 39.3 Земельного кодекса РФ	100
14	Земельных участков <u>коммерческим организациям и индивидуальным предпринимателям</u> , являющимся собственниками расположенных на них зданий, сооружений, если эти здания и сооружения были отчуждены из государственной или муниципальной собственности, если на таких земельных участках возведены или реконструированы здания или если на таких земельных участках вместо разрушенных или снесенных и ранее отчужденных из государственной или муниципальной собственности возведены новые здания, сооружения	пункт 2 статьи 39.3 Земельного кодекса РФ, пункт 1 статьи 2 Федерального закона «О введении в действие Земельного кодекса РФ»	100
15	Земельных участков <u>гражданам и некоммерческим организациям</u> , являющимся собственниками расположенных на таких земельных участках зданий, сооружений, <u>если право собственности на эти здания и сооружения возникло до вступления в силу Земельного кодекса РФ</u> и если федеральными законами для указанных собственников не установлен иной порядок приобретения земельных участков в собственность.	пункт 2 статьи 39.3 Земельного кодекса РФ, пункт 1 статьи 2 Федерального закона «О введении в действие Земельного кодекса РФ»	100
16	Земельных участков, на которых расположены здания, сооружения, <u>собственникам</u> таких зданий, сооружений либо помещений в них в случаях, предусмотренных пунктом 2 статьи 39.20 Земельного кодекса РФ, <u>за исключением случаев, указанных в строках 1, 2 и 5 настоящей таблицы</u>	пункт 2 статьи 39.3 Земельного кодекса РФ	100

На момент принятия Указа Президента РФ от 09.01.2011 № 26 на территории Хабаровского края в собственности иностранных граждан (в основном граждан бывших советских республик) было около 30 земель-



ных участков, предоставленных преимущественно для индивидуального жилищного строительства. В соответствии с пунктом 1 статьи 238 Гражданского кодекса РФ эти земельные участки в течение 1 года должны были быть отчуждены из их частной собственности. Организация этой работы была поручена соответствующим органам местного самоуправления.

Статьей 3 Федерального закона от 24 июля 2002 г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» установлены более жесткие критерии в части предоставления земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения - установлен запрет на предоставление в собственность земельных участков также и юридическим лицам, в уставном (складочном) капитале которых доля иностранных граждан, иностранных юридических лиц, лиц без гражданства составляет более чем 50 процентов.

На наш взгляд, такой подход необходимо установить для земель всех категорий, так как нынешняя редакция Земельного кодекса РФ оставляет много путей для скрытой скупки земель иностранными гражданами.

Новацией земельного законодательства является норма о том, что заявление о заключении договора купли-продажи земельного участка без проведения торгов должно быть подано до дня истечения срока действия договора аренды земельного участка. На практике это значит, что земельный участок, по которому договор аренды считается продленным на неопределенный срок, не может быть отчужден в частную собственность. Ранее такое условие законодательством не предусматривалось.

## **6.2. Особенности предоставления земельных участков в собственность за плату на торгах**

На торгах земельные участки предоставляются в собственность только в случаях, установленных статьей 39.18 Земельного кодекса РФ, то есть для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства в границах населенных пунктов, садоводства, дачного хозяйства, гражданам и крестьянским (фермерским) хозяйствам для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности.

Начальной ценой на торгах для таких земельных участков по выбору уполномоченного органа может служить его рыночная стоимость или кадастровая стоимость, если результаты государственной кадастровой оценки утверждены не ранее, чем за 5 лет до даты принятия решения о проведении аукциона.

## **6.3. Особенности предоставления земельных участков в собственность бесплатно**

Перечень случаев, при которых земельные участки представляются в собственность без проведения торгов бесплатно, определен статьей 39.5

Земельного кодекса РФ, пунктами 2, 2.7, 2.9, 4 статьи 3 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса РФ» и статьями 3 и 8 закона Хабаровского края от 29.07.2015 № 104 «О регулировании земельных отношений в Хабаровском крае» (Таблица 6.2).

Статьей 5 указанного выше краевого закона установлены особенности предоставления земельных участков в собственность для индивидуального жилищного строительства гражданам, имеющим трех и более детей – для граждан, поставленных на очередь до вступления в силу данного закона, земельные участки сразу предоставляются в собственность, в после вступления в силу закона – сначала в аренду, а после завершения строительства и регистрации права собственности на жилой дом – в собственность.

Новации по предоставлению земельных участков в собственность бесплатно определены в статье 13 Закона Хабаровского края от 27.07.2015 № 104 «О регулировании земельных отношений в Хабаровском крае», согласно которой во всех муниципальных районах края земельные участки для ведения личного подсобного или крестьянского (фермерского) хозяйства первоначально предоставляются в безвозмездное пользование сроком до 6 лет, а затем по истечении 5 лет, при его использовании в соответствии с разрешенным использованием, согласно пункту 5 статьи 39.5 Земельного кодекса РФ и статьи 7 вышеназванного краевого закона – в собственность бесплатно.

Аналогичная норма закона определена для предоставления земельных участков в городских и сельских поселениях края, отнесенных к сельской местности, для индивидуального жилищного строительства гражданам, работающим по основному месту работы по специальностям «социальная работа», «агрономия», «ветеринария», «зоотехния», «здравоохранение», «образование и педагогика».

Таблица 6.2.

Случаи предоставления земельных участков без проведения торгов в собственность бесплатно на территории Хабаровского края

№ п/п	Случаи предоставления земельных участков	Норма закона
1	2	3
1	Земельных участков, образованных в границах застроенной территории, в отношении которой заключен договор о ее развитии, лицу, с которым заключен этот договор	пункт 1 статьи 39.5 Земельного кодекса РФ
2	Земельного участка религиозной организации, имеющей в собственности здания или сооружения религиозного или благотворительного назначения, расположенные на таком земельном участке	пункт 2 статьи 39.5 Земельного кодекса РФ

3	Земельного участка, образованного в результате раздела земельного участка, предоставленного некоммерческой организации, созданной гражданами, для ведения садоводства, огородничества и относящиеся к имуществу общего пользования данной некоммерческой организации или в случаях, предусмотренных федеральным законом, в общую долевую собственность членов данной некоммерческой организации	пункт 3 статьи 39.5 Земельного кодекса РФ
4	Земельного участка гражданину по истечении пяти лет со дня предоставления ему земельного участка в безвозмездное пользование для ведения личного подсобного хозяйства или осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности в муниципальных образованиях края, определенных в пункте 1 статьи 13 закона Хабаровского края № 104 «О регулировании земельных отношений в Хабаровском крае» при условии, если этот гражданин использовал такой земельный участок в соответствии с разрешенным использованием.	пункт 4 статьи 39.5 Земельного кодекса РФ
5	Земельного участка гражданину по истечении пяти лет со дня предоставления ему земельного участка в безвозмездное пользование для индивидуального жилищного строительства или ведения личного подсобного хозяйства в городских и сельских поселениях края, отнесенных к сельской местности, которые работают по основному месту работы по специальностям, указанным в пункте 2 статьи 13 закона Хабаровского края № 104 «О регулировании земельных отношений в Хабаровском крае» при условии, если этот гражданин использовал такой земельный участок в соответствии с разрешенным использованием.	пункт 5 статьи 39.5 Земельного кодекса РФ
6	Земельного участка гражданам, имеющим трех и более детей для индивидуального жилищного строительства в сельской местности или по месту жительства в населенных пунктах края, не относящихся к сельской местности, для ведения садоводства, огородничества, дачного хозяйства, за исключением земель населенных пунктов, в которых не предусмотрен соответствующий вид разрешенного использования земельного участка и земельных участков, на которых расположены индивидуальные жилые дома, находящиеся в собственности этих граждан	пункт 6 статьи 39.5 Земельного кодекса РФ

7	<p>Земельного участка иным, не указанным в подпункте 6 статьи 39.5 Земельного кодекса РФ и (или) некоммерческим организациям, созданным гражданами в случаях:</p> <p>а) предусмотренных федеральными законами;</p> <p>б) отдельным категориям граждан в случаях, предусмотренных законами субъектов Российской Федерации:</p> <p>- гражданам земельных участков, на которых расположен индивидуальный жилой дом, предоставленный (приобретенный, построенный) им в собственность полностью или частично за счет бюджетных средств либо пожертвований, взамен утраченного в результате чрезвычайных ситуаций природного или техногенного характера;</p> <p>- гражданам земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, ранее предоставленных на праве постоянного (бессрочного) пользования или пожизненного наследуемого владения.</p>	<p>пункт 7 статьи 39.5 Земельного кодекса РФ, пункт 1 статьи 3 Закона Хабаровского края № 104 «О регулировании земельных отношений в Хабаровском крае»</p>
8.	<p>Земельного участка, предоставленного религиозной организации на праве постоянного (бессрочного) пользования и предназначенного для сельскохозяйственного производства, этой организации, в случае, если он используется данной организацией для сельскохозяйственного производства не менее 3 лет, предшествующих дню обращения с заявлением о предоставлении земельного участка в собственность бесплатно</p>	<p>пункт 8 статьи 39.5 Земельного кодекса РФ, статья 8 закона Хабаровского края № 104 «О регулировании земельных отношений в Хабаровском крае»</p>
9	<p>Земельных участков, на которых расположены здания, сооружения, находящиеся на день введения в действие Земельного кодекса РФ в собственности общероссийских общественных организаций инвалидов и организаций, единственными учредителями которых являются общероссийские общественные организации инвалидов</p>	<p>пункт 2 статьи 3 Федерального закона «О введении в действие Земельного кодекса РФ»</p>
10	<p>Земельных участков <u>членам</u> садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений граждан, независимо от даты вступления их в члены такого объединения, при соблюдении условий, установленных статьей 2.7 Федерального закона «О введении в действие Земельного кодекса РФ» до 31 декабря 2020 г.</p>	<p>пункт 2.7 статьи 3 Федерального закона «О введении в действие Земельного кодекса РФ»</p>

11	Земельного участка, относящегося к имуществу общего пользования садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения граждан этому некоммерческому объединению	пункты 2.7, 2.9 статьи 3 Федерального закона «О введении в действие Земельного кодекса РФ»
12	Земельного участка гражданину, который находится в его фактическом, если на таком земельном участке расположен жилой дом, право собственности на который возникло у гражданина до дня введения в действие Земельного кодекса РФ, либо после дня введения его в действие, при условии, что право собственности на жилой дом перешло гражданину в порядке наследования и право собственности наследодателя на жилой дом возникло до дня введения в действие Земельного кодекса РФ	Пункт 4 статьи 3 Федерального закона «О введении в действие Земельного кодекса РФ»

Земельные участки в собственность бесплатно предоставляются гражданину однократно. Но реально отследить, сколько раз гражданин получал земельный участок в собственность бесплатно, тем более в различных муниципальных образованиях края, маловероятно.

Предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность бесплатно для отдельных видов разрешенного использования, определены статьей 15 закона Хабаровского края от 29.07.2015 № 104 «О регулировании земельных отношений в Хабаровском крае», а размеры общей площади сельскохозяйственных угодий на территории одного муниципального района у одного гражданина или юридического лица - статьей 18 указанного закона.

#### **6.4. Особенности предоставления земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения в собственность**

При предоставлении в собственность за плату земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения в случаях, определенных Федеральным законом «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» (строка 8 таблицы 6.1), необходимо обратить внимание на два существенных обстоятельства.

Первое из них – факт доказывания надлежащего использования зе-

мельного участка (подпункт 9 пункта 2 статьи 39.3 Земельного кодекса РФ).

В большинстве случаев суды при рассмотрении исков граждан и юридических лиц по обжалованию отказа органа власти продать земельный участок или исков прокурора о признании недействительной сделки купли-продажи земельного участка руководствуются следующим:

а) для принятия решения о продаже земельного участка необходимо наличие в совокупности двух условий:

- арендатор пользуется земельным участком более 3 лет;
- земельный участок используется в соответствии с целевым назначением;

б) обязанность доказывания надлежащего использования земельного участка по смыслу п. 4 ст. 10 Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» возлагается на лицо, которое обращается с заявлением о выкупе земельного участка;

в) хотя перечень документов, подтверждающих надлежащее использование земельного участка не утвержден Минсельхозом РФ, данное обстоятельство не освобождает лицо, претендующее на предоставление земельного участка в собственность, от обязанности предоставления документов, подтверждающих надлежащее использование земельных участков»;

д) признаки использования (неиспользования) земель сельскохозяйственного назначения утверждены постановлением Правительства РФ от 23.04.2012 г. № 369 - подтверждение проведения на земельном участке соответствующих сельскохозяйственных работ (обработка почвы, сенокошение, выпас скота, уход за почвой, уборка урожая и т.д.). При этом факт свидетельства о том, что на земельном участке имеется сухая растительность (кошение многолетних трав не проводилось), невыровненный травостой, наличие сорной растительности однозначно принимается как доказательства неиспользования земельного участка по целевому назначению.

До утверждения Минсельхозом России вышеуказанного перечня документов можно руководствоваться обширной (в отдельных случаях противоречивой) судебной практикой по данному вопросу (Таблица 6.3), и как показывает судебная практика – Постановлением Правительства РФ от 23.04.2012 № 369 «О признаках неиспользования земельных участков с учетом особенностей ведения сельскохозяйственного производства или осуществления иной связанной с сельскохозяйственным производством деятельности в субъектах Российской Федерации». Необходимо акцентировать внимание, что в акте проверки таких земельных участков вывод о надлежащем или не надлежащем использовании земельных участков, должен базироваться на признаках неиспользования, указанных в данном постановлении Правительства РФ.

Очевидно, Минсельхозом России не будет утвержден перечень таких документов, так как 05.04.2016 в Государственную Думу РФ внесен на рассмотрение проект федерального закона № 1036219-6 «О внесении изменений в Земельный кодекс РФ и Федеральный закон «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», которым правовая конструкция «надлежащее использование земельных участков» заменена на «отсутствие у уполномоченного органа информации о выявленных и неустраненных нарушениях земельного законодательства при использовании такого земельного участка».

Второе обстоятельство - на сегодня, в условиях правовой неопределенности выгоднее, чтобы истцом выступал арендатор, так как в данном случае обязанность доказывания надлежащего использования земельного участка возлагается на него.

Таблица 6.3

Перечень документов, предоставляемых заявителями для доказывания надлежащего использования земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения

Принимающихся судами в качестве доказательства	Не принимаются судами в качестве доказательства
1	2
Результаты проверки органов власти в строгом соответствии с требованиями Федерального закона от 26.12.2008 № 294-ФЗ	Договоры о совместной деятельности
Акты проверки Россельхознадзора	Договоры поставки сельскохозяйственной продукции
Экспертные заключения, в том числе ботанические	Бизнес-планы развития производства
Сведения Федерального статистического наблюдения о сборе урожая сельскохозяйственных культур за последние три года (в отдельных случаях)	Справки о наличии у предпринимателя скота
Акт уполномоченного органа власти о надлежащем использовании земельного участка (в отдельных случаях)	Накладные о приобретении удобрений, скота, дизельного топлива, семян

Объяснения лиц, участвующих в деле, заключения экспертов и специалистов, показания свидетелей, аудио- и видеозаписи	Договоры субаренды земельных участков
Акты об использовании минеральных удобрений (в отдельных случаях)*	Акты об использовании удобрений
Путевые листы сельскохозяйственной техники (тракторов и комбайнов) (в отдельных случаях)	Учетные листы тракториста
Лимитно-заборные карты, подтверждающие следующие виды сельскохозяйственных работ: вспашка, дискование, посев с одновременным внесением удобрений, междурядную обработку, обработку гербицидами, сбор урожая ( в отдельных случаях)	Сведения об итогах сева и урожая
	Справки об отсутствии со стороны органов власти мер административного и гражданско-правового воздействия
	Устав организации, в котором в качестве цели его создания указано производство и реализация сельскохозяйственной продукции

\* Курсивом отмечены документы, которые судами трактуются по-разному.

При подготовке отказов заявителю в выкупе земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения, в целях недопущения обжалования данного решения по формальным причинам, неправомерно указывать следующее:

- а) Минсельхозом РФ не утвержден перечень документов, подтверждающих надлежащее использование земельных участков. Это противоречит законодательству - не могут быть отчуждены в частную собственность только земельные участки, изъятые или ограниченные в обороте или зарезервированные для государственных или муниципальных нужд;
- б) подтверждение ненадлежащего использования земельного участка неуплатой арендных платежей;



в) на земельном участке находятся подземные линейные объекты, находящиеся в собственности иных лиц, так как собственники подземных сооружений не поименованы в статье 39.20 Земельного кодекса РФ, имеющие исключительное право на приватизацию земельных участков;

г) произошедший переход прав и обязанностей по договору аренды;

д) раздел земельного участка, после которого прошло менее 3 лет;

е) наличие решения о предварительном согласовании места размещения объекта на части испрашиваемого земельного участка.

При этом нужно учитывать, что судебная практика показывает, что в случае переуступки прав и обязанностей по договору аренды, новый арендатор не имеет права на выкуп земельного участка до истечения трех лет с даты возникновения у него прав на земельный участок (постановление Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 17.12.2014 по делу № А32-5859/2014).

На наш взгляд, чтобы избежать в будущем проблем с выкупом земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, при предоставлении таких земельных участков в аренду к договору аренды необходимо в качестве его приложения составлять агрохимический паспорт земельного участка с учетом требований:

а) постановления Правительства РФ от 19.07.2012 г. № 736;

б) постановления Правительства РФ от 22.07.2011 г. № 612;

в) постановления Правительства РФ от 23.04.2012 г. № 369.

### **6.5. Особенности оформления права собственности на земельные участки гражданами**

Кроме предоставления земельных участков без проведения торгов в собственность бесплатно пунктом 9.1 статьи 3 Федерального закона «О введении в действие Земельного кодекса РФ» предусмотрены случаи, при которых земельные участки не предоставляются уполномоченным органом, а граждане на основании существующих у них документов самостоятельно регистрируют право собственности на них в соответствии со статьей 25.2 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

К таким земельным участкам относятся:

а) земельные участки, предоставленные гражданам до введения в действие Земельного кодекса РФ для ведения личного подсобного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуального гаражного или индивидуального жилищного строительства на праве пожизненного наследуемого владения или праве постоянного (бессрочного) пользования;

б) земельные участки, предоставленные гражданам до введения в действие Земельного кодекса РФ для ведения личного подсобного хо-

зайства, огородничества, садоводства, индивидуального гаражного или индивидуального жилищного строительства без указания права, на котором предоставлен такой земельный участок;

в) земельные участки на которых расположены здания, сооружения, находящиеся в собственности граждан в порядке наследования или по иным основаниям.

## **7. Основные особенности предоставления земельных участков в аренду**

Основными новациями по вопросам, связанным с арендой земельных участков, являются:

а) установление случаев предоставления земельных участков в аренду без проведения торгов;

б) новый порядок внесения изменений или продления действия договоров аренды земельных участков;

в) установление срока аренды земельных участков;

г) новый порядок подписания договоров аренды земельных участков.

Пунктом 2 статьи 39.6 Земельного кодекса РФ установлены 34 случая предоставления земельного участка без проведения торгов. Рассмотрим наиболее востребованные и сложные из них, по которым могут возникать вопросы.

Первые три случая предусматривают предоставление земельных участков без проведения торгов на основании решения Президента РФ, Правительства РФ или высшего должностного лица субъекта РФ.

Данные решения не являются распорядительным актом, а только основанием для предоставления земельных участков в аренду без проведения торгов. В частности, по мнению Минэкономразвития России в таком решении должно быть указано юридическое лицо, которому земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, может быть предоставлен в аренду без проведения торгов, а также характеристики объекта, для целей размещения которого требуется предоставление указанного земельного участка. При этом сведения о самом земельном участке (кадастровый номер, местоположение границ, адрес (в том числе указание на муниципальное образование, на территории которого такой земельный участок должен быть расположен) в этом решении могут не содержаться (письмо Минэкономразвития России от 24.03.2015 № 6786-ПКД23и).

Правительство РФ и высшее должностное лицо субъекта РФ могут принять такое решение только для размещения объектов, соответствующих определенным критериям.

Для земельных участков, находящихся в собственности Российской Федерации, такие критерии установлены постановлением Правитель-

ства Российской Федерации от 29 декабря 2014 г. №1603 «Об утверждении критериев, которым должны соответствовать объекты социально-культурного назначения и масштабные инвестиционные проекты, для размещения (реализации) которых допускается предоставление земельного участка, находящегося в федеральной собственности, в аренду без проведения торгов».

В Хабаровском крае они установлены Законом Хабаровского края от 29.07.2015 № 102 «О критериях, которым должны соответствовать объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабные инвестиционные проекты, для размещения которых земельные участки предоставляются в аренду без проведения торгов» и постановлением Правительства края от 13.11.2015 № 390-пр «Об утверждении Порядка определения соответствия объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабных инвестиционных проектов критериям, которым должны соответствовать объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабные инвестиционные проекты для размещения (реализации) которых земельные участки на территории Хабаровского края предоставляются юридическим лицам в аренду без проведения торгов».

Востребованным, на наш взгляд, будет случай, определенный подпунктом 4 пункта 2 статьи 39.6 Земельного кодекса РФ – для выполнения международных обязательств Российской Федерации, а также юридическим лицам для размещения объектов, предназначенных для обеспечения электро-, тепло-, газо- и водоснабжения, водоотведения, связи, нефтепроводов, объектов федерального, регионального или местного значения.

Определение юридических лиц, уполномоченных на размещение таких объектов, осуществляется без ограничений, за исключением случаев размещения таких объектов в соответствии с государственными программами Российской Федерации, государственными программами субъектов Российской Федерации, адресными инвестиционными программами, а также при размещении объектов, которые подпадают под положения Федерального закона от 17 августа 1995 г. № 147-ФЗ «О естественных монополиях».

Критерии отнесения объектов к объектам федерального, регионального и или местного значения определены статьей 1 Градостроительного кодекса РФ.

Основными условиями размещения объектов федерального, регионального или местного значения являются:

а) соответствие приоритетам и целям, определенным в прогнозах и программах социально-экономического развития Российской Федерации, а также приоритетам и целям, поставленным соответствующими государственными и муниципальными программами;

б) размещение таких объектов предусмотрено соответствующими документами территориального планирования, за исключением случаев, предусмотренных федеральными законами.

Виды объектов регионального или местного значения, подлежащих отображению на схеме территориального планирования субъекта Российской Федерации, определяются законом субъекта Российской Федерации.

Во исполнение данной нормы Градостроительного кодекса РФ принят Закон Хабаровского края от 28.03.2012 № 183 «О видах объектов краевого и местного значения, подлежащих отображению на схеме территориального планирования Хабаровского края и документах территориального планирования муниципальных образований края».

В соответствии с данным законом к объектам краевого значения, подлежащим отображению на схеме территориального планирования края, относятся:

а) объекты транспорта (железнодорожного, водного, воздушного транспорта), автомобильные дороги краевого или межмуниципального значения;

б) объекты в области предупреждения чрезвычайных ситуаций межмуниципального и регионального характера, стихийных бедствий, эпидемий и ликвидации их последствий;

в) объекты образования;

г) объекты здравоохранения;

д) объекты физической культуры и спорта;

е) иные объекты, которые необходимы для осуществления полномочий по вопросам, отнесенным к ведению края, органов государственной власти края Конституцией РФ, федеральными конституционными законами, федеральными законами, Уставом края, законами края, решениями Правительства края, и оказывают существенное влияние на социально-экономическое развитие края.

К объектам местного значения муниципального района, подлежащим отображению на схеме территориального планирования муниципального района, относятся:

а) объекты электро- и газоснабжения поселений;

б) автомобильные дороги местного значения вне границ населенных пунктов в границах муниципального района;

в) объекты образования;

г) объекты здравоохранения;

д) объекты физической культуры и массового спорта;

е) объекты утилизации и переработки бытовых и промышленных отходов;

ж) иные объекты, которые необходимы для осуществления органами местного самоуправления муниципального района полномочий по во-

просам местного значения и в пределах переданных государственных полномочий в соответствии с федеральными законами, законом края, уставом муниципального района и оказывают существенное влияние на социально-экономическое развитие муниципального района.

К объектам местного значения поселения, городского округа, подлежащим отображению на генеральном плане поселения, генеральном плане городского округа, относятся:

а) объекты электро-, тепло-, газо- и водоснабжения населения, водоотведения;

б) автомобильные дороги местного значения;

в) объекты физической культуры и массового спорта, образования, здравоохранения, утилизации и переработки бытовых и промышленных отходов в случае подготовки генерального плана городского округа;

г) иные объекты, которые необходимы для осуществления органами местного самоуправления поселения, городского округа полномочий по вопросам местного значения и в пределах переданных государственных полномочий в соответствии с федеральными законами, законом края, уставом муниципального образования и оказывают существенное влияние на социально-экономическое развитие поселения, городского округа.

Особенностью предоставления земельного участка в аренду в данном случае, согласно пункту 25 Перечня документов, подтверждающих право заявителя на приобретение земельного участка без проведения торгов, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 12.01.2015 № 1, является приложение к заявлению справки уполномоченного органа об отнесении объекта к объектам регионального или местного значения. Данная справка представляется как при предоставлении земельного участка для размещения линейных объектов, так и других объектов федерального, регионального или местного значения (письмо Минэкономразвития России от 02.07.2015 № Д23и – 3071).

Новой нормой закона является предоставление земельного участка в аренду без проведения торгов лицу, с которым заключено концессионное соглашение. В данном случае нужно исходить из того, что в соответствии с пунктом 1 статьи 11 Федерального закона от 21 июля 2005 г. № 115-ФЗ «О концессионных соглашениях» земельный участок, на котором располагается объект концессионного соглашения и (или) который необходим для осуществления концессионером деятельности, предусмотренной концессионным соглашением, предоставляется концессионеру в соответствии с земельным, лесным, водным законодательством, законодательством Российской Федерации о недрах на срок, который устанавливается концессионным соглашением.

При этом предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется ис-

полнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления в пределах их компетенции в соответствии с земельным законодательством.

Востребованным на практике будет случай, определенный подпунктом 31 пункта 2 статьи 39.6 Земельного кодекса РФ – заключение договора аренды земельного участка для ведения сельскохозяйственного производства на новый срок. Также, как и при предоставлении земельного участка в собственность, это возможно при соблюдении двух условий:

- а) доказывания арендатором надлежащего использования земельного участка;
- б) подача заявления до истечения срока ранее заключенного договора аренды.

Необходимо также обратить внимание, что данный случай распространяется на земельные участки всех категорий земель, решающим фактором является установленный вид разрешенного использования – «для ведения сельскохозяйственного производства».

С вопросом первоначального предоставления земельных участков непосредственно связан вопрос о заключении договора аренды на новый срок по окончании срока действия ранее заключенного договора аренды земельного участка или при разделе такого земельного участка.

Новой редакцией Земельного кодекса РФ определены общие и особые подходы к решению данного вопроса, которые зависят от того:

- а) каким способом ранее был предоставлен земельный участок;
- б) для каких целей был предоставлен земельный участок;
- в) даты обращения лица с заявлением о заключении договора аренды на новый срок;
- г) способа образования земельного участка.

Общее правило по данному вопросу определено пунктом 15 статьи 39.8 Земельного кодекса РФ согласно которой арендатор земельного участка не имеет преимущественного права на заключение на новый срок договора аренды такого земельного участка без проведения торгов. При этом, согласно подпункту 32 пункта 2 статьи 39.6 Земельного кодекса РФ, земельный участок предоставляется без проведения торгов арендатору (за исключением лиц, указанных в подпункте 31), если арендатор имеет право на заключение нового договора аренды такого земельного участка в соответствии с пунктами 3 и 4 статьи 39.6 Земельного кодекса РФ.

Пунктом 3 статьи 39.6 Земельного кодекса РФ определено, что граждане и юридические лица имеют право на заключение нового договора аренды земельных участков без проведения торгов, если:

- а) данные земельные участки предоставлены без проведения торгов (за исключением случаев, предусмотренных пунктами 13, 14 и 20 статьи 39.12 Земельного кодекса РФ);

б) данный земельный участок предоставлен гражданину на аукционе для ведения садоводства или дачного хозяйства.

Это правило в соответствии с пунктом 4 данной статьи Земельного кодекса РФ действует при совокупности следующих условий:

а) заявление о заключении нового договора аренды подано до дня истечения срока действия ранее заключенного договора аренды земельного участка;

б) иное лицо не обладает исключительным правом на приобретение данного земельного участка;

в) ранее заключенный договор аренды не был расторгнут по основаниям, предусмотренным пунктами 1 и 2 статьи 46 Земельного кодекса РФ;

г) на момент заключения нового договора аренды имеются предусмотренные подпунктами 1-30 пункта 2 статьи 39.6 Земельного кодекса РФ основания для предоставления земельного участка без проведения торгов.

Таким образом, значительное количество граждан и юридических лиц, которые ранее получили земельные участки без проведения торгов, имеют право на заключение договора аренды на новый, установленный законодательством срок, без проведения торгов, а лица, получившие земельные участки на аукционе, как правило, лишены такого права (Пункт 1 статьи 39.6 Земельного кодекса РФ).

При этом внесение платы за пользование земельным участком не означает автоматического продления договора аренды земельного участка, так как плата арендатором вносится добровольно за фактическое использование земельного участка (постановление Восьмого арбитражного апелляционного суда от 13.11.2015 № 08АП-11248/2015).

Из этого общего правила есть следующие исключения и особенности, которые необходимо учитывать в работе:

а) если земельный участок был предоставлен для ведения сельскохозяйственного производства (вне зависимости от категории земель), заключение нового договора аренды возможно только при надлежащем использовании ранее предоставленного земельного участка. В настоящее время, как указывалось выше, перечень документов, подтверждающих надлежащее использование земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, Минсельхозом России не утвержден. Полагаем, что до его утверждения можно руководствоваться судебной практикой (подпункт 31 пункта 2 статьи 39.6 Земельного кодекса РФ);

б) в соответствии с положениями статьи 621 Гражданского Кодекса РФ, конкретизированными в пункте 5 статьи 9 Федерального закона от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», арендатор, надлежащим образом исполнявший свои обязанности, по истечении срока договора аренды имеет при прочих равных условиях преимущественное право на заключение договора аренды на

новый срок, либо на внесение соответствующих изменений в ранее заключенный договор аренды, если иное не предусмотрено законом или договором аренды (Обзор практики рассмотрения дел Верховным Судом РФ, 2014 год). Так как Земельным кодексом РФ определен иной порядок предоставления земельных участков без проведения торгов, полагаем, что применение данной нормы закона для продления договоров аренды земельных участков из состава земель сельскохозяйственного назначения невозможно (пункт 15 статьи 39.8 Земельного кодекса РФ);

в) если на земельном участке расположен объект незавершенного строительства, собственник его имеет право однократно приобрести такой земельный участок в аренду для завершения строительства сроком на 3 года без проведения торгов в порядке, установленном статьями 39.14 - 39.17 Земельного кодекса РФ (закон не оговаривает, каким способом был предоставлен земельный участок – на торгах или без проведения торгов).

Реализация данного права возможна при соблюдении следующих условий:

а) право собственности на объект незавершенного строительства зарегистрировано до 01.03.2015 г. или земельный участок предоставлен до 01.03.2015 г.;

б) ранее данный земельный участок таким способом не предоставлялся ни одному из собственников объекта незавершенного строительства.

В прежней редакции закона предельный срок регистрации права собственности на объект незавершенного строительства был установлен до 01.01.2012 г., и каких-либо вышеназванных ограничений не было (пункт 21 статьи 3 Федерального закона «О введении в действие Земельного кодекса РФ»).

Согласно правовой позиции, изложенной в пункте 38 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации», объектом незавершенного строительства является строящийся объект, по которому, по крайней мере, полностью завершены работы по сооружению фундамента или аналогичные им работы (пункт 1 статьи 130 Гражданского кодекса РФ).

Ключевым пунктом в данном вопросе является возможность заключения договора аренды земельного участка с собственником незавершенного объекта, а не арендатором земельного участка. Таким образом, если на земельном участке присутствует объект незавершенного строительства и право на него зарегистрировано в ЕГРП – заключение нового договора возможно, если он отсутствует – заключение договора аренды земельного участка на новый срок не допускается (постановле-



ние Второго арбитражного апелляционного суда от 08.12.2015 № 02АП-9650/2015);

в) пунктом 5 статьи 39.6 Земельного кодекса РФ установлена аналогичная процедура предоставления земельных участков, на которых расположен объект незавершенного строительства, для лиц, не попадающих во временные рамки, указанные в предыдущем пункте разъяснений. В частности установлено следующее:

а) собственник объекта незавершенного строительства имеет право приобрести земельный участок однократно в аренду без проведения торгов, если он приобрел его по результатам публичных торгов по продаже этого объекта, изъятого у предыдущего собственника;

б) собственник объекта незавершенного строительства имеет право приобрести земельный участок однократно в аренду без проведения торгов, если он приобрел его у предыдущего собственника, в связи с тем, что:

- уполномоченный орган власти в течение 6 месяцев со дня истечения срока действия ранее заключенного договора аренды земельного участка не заявил в суд требование о продаже этого объекта незавершенного строительства;

- или судом отказано в удовлетворении этих требований;

- или объект не был продан с публичных торгов по причине отсутствия лиц, участвующих в торгах.

В отличие от первого случая, закон не устанавливает предельный трехлетний срок предоставления земельного участка в аренду.

Правила проведения публичных торгов по продаже объектов незавершенного строительства утверждены постановлением Правительства РФ от 03.12.2014 № 1299. Реализация на практике данного постановления, если собственник объекта незавершенного строительства воспользовался правом на заключение договора аренды земельного участка для завершения строительства, предусмотренным пунктом 21 статьи 3 Федерального закона «О введении в действие Земельного кодекса РФ», возможна не ранее 01 марта 2018 г.

г) согласно пункту 4 статьи 11.8 Земельного кодекса РФ в случае образования земельных участков из земельных участков, используемых на основании договоров аренды, арендатор имеет право на заключение с ним договоров аренды образуемых и измененных земельных участков на прежних условиях, если иное не установлено соглашением сторон, без проведения торгов. При этом срок аренды по новому договору не может превышать срока действия договора аренды земельного участка, являющегося исходным, за исключением случаев, если земельный участок предоставлен юридическому лицу для комплексного освоения территории или ведения дачного хозяйства.

Расторжение такого договора аренды земельного участка и заключе-

ние новых договоров аренды осуществляется после проведения кадастровых работ в отношении образуемых земельных участков и внесения в государственный кадастр недвижимости новых сведений об образуемых земельных участках и о земельном участке, который сохраняется в измененных границах, но с новой площадью.

д) особый вопрос вызывает заключение на новый срок договора аренды земельного участка лицу, у которого на данном земельном участке находится объект недвижимого имущества на праве собственности или оперативного управления, а заявление им было подано после истечения срока действия ранее заключенного договора аренды земельного участка. С одной стороны, согласно пунктам 3 и 4 статьи 39.6 Земельного кодекса РФ он не имеет права на заключение нового договора аренды без проведения торгов, с другой стороны, в соответствии с подпунктом 9 пункта 2 статьи 39.6 и пункта 1 статьи 39.20 он имеет исключительное право на приобретение такого земельного участка.

Суды при рассмотрении данного вопроса устанавливают приоритет исключительного права собственника объекта недвижимости на предоставление земельного участка независимо от того, когда было подано заявление о заключении договора аренды на новый срок – до или после истечения срока действия ранее заключенного договора (Апелляционное определение Ставропольского краевого суда от 07.07.2015 № 33а-673/2015).

Таким образом, законодательством установлен принципиально новый подход к переоформлению договоров аренды земельных участков, – внесение изменений в ранее заключенный договора, как правило, не осуществляется, первоначальный договор расторгается и заключается новый договор аренды земельного участка.

В то же время, на наш взгляд, вопрос о возможности внесения изменений в договоры аренды земельных участков, в том числе о преимущественном праве арендатора на заключение договора аренды на новый срок, является неоднозначным.

В информационной системе «Консультант-плюс» на 13.01.2016 размещен перечень позиций высших судов Российской Федерации по данному вопросу. Основными из них являются следующие:

а) в договоре аренды может быть предусмотрено, что по истечении срока действия он возобновляется на тот же срок;

б) условие о праве арендатора на продление договора, не содержащее положений, определяющих порядок реализации такого права, не продлевает автоматически срок действия договора;

в) положение о преимущественном праве на заключение договора на новый срок не применяется, если ранее арендованный земельный участок прекратил свое существование в результате выдела из него других участков, а оставшийся участок никому иному в аренду не передавался;

г) положение о преимущественном праве арендатора на заключение договора аренды на новый срок не исключает применение правил об обязательном проведении торгов в установленных законом случаях;

д) лицо, которое пользуется имуществом по договору аренды, не прошедшему необходимой государственной регистрации, не имеет преимущественного права на заключение договора на новый срок;

е) арендатор по договору, прекращенному в течение года до заключения договора с другим лицом (проведения торгов), обладает преимущественным правом на заключение договора, если в письменной форме уведомил арендодателя о желании заключить новый договор;

ж) условия об арендной плате по договору, заключенному без проведения торгов на новый срок, применяются с момента истечения срока действия первоначального договора аренды и до момента заключения договора на новый срок;

з) несвоевременная уплата арендных платежей или иное нарушение условий договора лишает арендатора преимущественного права аренды.

Сроки предоставления земельных участков в аренду без проведения торгов установлены статьей 30.8 Земельного кодекса РФ. По данному вопросу необходимо обратить внимание на три момента:

а) в большинстве случаев законом установлены минимальные и максимальные или только максимальные сроки аренды земельных участков, и только в одном случае – для индивидуального жилищного строительства, определен конкретный срок договора – 20 лет;

б) конкретный срок договора аренды устанавливается по выбору арендатора с учетом ограничений, установленных законодательством;

в) если срок аренды не установлен законом, земельный участок может быть предоставлен в аренду сроком до 49 лет (подпункт 17 пункта 8 статьи 39.8 Земельного кодекса РФ).

Срок предоставления земельных участков в аренду на аукционе для строительства капитальных объектов установлен частью 9 статьи 39.8 Земельного кодекса РФ и приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 27.02.2015 № 137/пр (в редакции от 01.09.2015 № 630/пр) и зависит от площади объекта капитального строительства. Для объектов площадью до 1500 кв. м. он составляет 18 месяцев, для объектов площадью более 30 000 кв. м. – 108 месяцев.

Данная норма закона не распространяется на аукционы по предоставлению земельных участков для ИЖС, ведения ЛПХ, садоводства, огородничества, дачного хозяйства и крестьянского (фермерского) хозяйства.

Новой редакцией Земельного кодекса РФ определены новации в части процедуры заключения договора аренды земельного участка. К ним относятся следующие:

а) подготовленный договора аренды земельного участка первоначально подписывается представителем уполномоченного органа власти, и только после этого направляется на подписание арендатору. При этом Минэкономразвития России по данному вопросу дано разъяснение, согласно которому договор аренды первоначально только подписывается уполномоченным лицом, а реквизиты и печать на подпись проставляются после подписания договора второй стороной (письмо Минэкономразвития России от 22.10.2015 № Д28и-3114);

б) законом установлены следующие исключения из этого правила, когда действует обратный порядок подписания - при заключении договора аренды одновременно с договором комплексного освоения территории, договором освоения (комплексного освоения) территории в целях строительства жилья экономического класса и договором об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома социального или коммерческого использования.

Так как аренда регулируется гражданским законодательством, Земельным кодексом РФ и Федеральным законом «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» установлены лишь отдельные обязательные требования к договору аренды. В частности:

а) договор аренды земельного участка, заключенный для проведения работ, связанных с использованием недрами, должен предусматривать его рекультивацию;

б) договор аренды земельного участка, расположенного в береговой полосе, заключается при условии обеспечения свободного доступа граждан к водному объекту и его береговой полосе;

в) договор аренды земельного участка, заключенный с юридическим лицом для ведения дачного хозяйства, должен предусматривать обязанность арендатора подготовить проект планировки и проект межевания территории, а также проведение кадастровых работ;

г) договор аренды земельного участка, заключенный одновременно с договором комплексного освоения территории, должен предусматривать обязательства сторон договора обеспечить осуществление мероприятий по освоению территории в соответствии с графиком работ и ответственность за невыполнение данного обязательства вплоть до расторжения договора аренды в одностороннем порядке;

д) договор аренды земельного участка, на котором находится охранная зона линейного объекта, должен содержать условия допуска представителей собственника линейного объекта в целях обеспечения его безопасности.

е) в договоре аренды земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения может быть предусмотрено, что арендуемый земельный участок передается в собственность арендатора по истечении срока аренды или до его истечения при условии внесения арендатором

всей обусловленной договором выкупной цены с учетом особенностей, установленных статьями 8 и 10 Федерального закона от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения».

Пунктом 14 статьи 39.8 Земельного кодекса РФ установлено, что договор аренды земельного участка не может содержать требования к выполнению каких-либо работ или оказания услуг, влекущих за собой дополнительные расходы арендатора, не связанные с предметом договора, если иное не установлено федеральным законом.

Пунктом 17 статьи 39.8 Земельного кодекса РФ установлен запрет на изменение вида разрешенного использования земельного участка, если он был предоставлен на аукционе. При отсутствии данной нормы этот вопрос решался законом неоднозначно и приводил к конфликтным ситуациям.

Взимание доходов по договорам аренды земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, заключенным до 1 марта 2015 года, осуществляется органами местного самоуправления муниципальных районов.

Вместе с тем, передача прав и обязанностей арендодателя по договору аренды может осуществляться путем составления трехстороннего соглашения между арендатором и арендодателями (письмо Минэкономразвития России от 01.07.2015 №Д23и-3038).

Осталась без изменения норма закона (пункт 3 статьи 46 Земельного кодекса РФ), устанавливающая запрет на прекращение договора аренды земельного участка, предоставленного для сельскохозяйственного производства, в период полевых работ.

По сути, без изменений остался пункт 9 статьи 22 Земельного кодекса РФ, который устанавливает права арендаторов земельных участков по договорам аренды, заключенным на срок более 5 лет.

При решении вопросов, связанных с арендой земельных участков, необходимо учитывать не только новации земельного, но и изменения гражданского законодательства. Так, Федеральным законом от 08.03.2015 № 42-ФЗ «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации» внесены существенные изменения в статью 448 Гражданского кодекса РФ, уточняющие возможность изменения условий договора по предоставлению земельных участков, а также возможность уступки прав по таким сделкам.

Согласно пункту 7 статьи 448 Гражданского кодекса РФ, если в соответствии с законом заключение договора возможно только путем проведения торгов, победитель торгов не вправе уступать права и осуществлять перевод долга по обязательствам, возникшим из заключенного на торгах договора. Обязательства по такому договору должны быть исполнены победителем торгов лично, если иное не установлено в соответствии с законом.

Согласно пункту 8 статьи 448 Гражданского кодекса РФ условия договора, заключенного по результатам торгов в случае, когда его заключение допускается только путем проведения торгов, могут быть изменены сторонами, если это изменение не влияет на условия договора, имевшие существенное значение для определения цены на торгах, а также в иных случаях, установленных законом.

Определенные вопросы возникают с договорами аренды земельных участков, продленных на неопределенный срок. Нужно учитывать, что законодательством не допускается внесение арендодателем в одностороннем порядке изменений в договор аренды земельного участка, возобновленного на неопределенный срок, в части установления срока его действия, так как в силу статьи 310 Гражданского кодекса РФ односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных законом. Согласно пункту 1 статьи 450 Гражданского кодекса РФ такое изменение договора возможно по соглашению сторон, если иное не предусмотрено законодательством или договором.

В этом случае можно оформить новый договор аренды на указанный земельный участок между теми же сторонами договора, но на определенный срок. При этом действующее законодательство не запрещает заключать новый договор без расторжения в установленном порядке предыдущего.

В то же время, существование одновременно двух разных редакций договора аренды земельного участка может привести к неверным выводам со стороны контрагента в случае возникновения спорной ситуации. В силу статьи 431 Гражданского кодекса РФ в этом случае судом должна быть выяснена действительная общая воля сторон с учетом цели договора. При этом принимаются во внимание все соответствующие обстоятельства, включая предшествующие договору переговоры и переписка, практика, установившаяся во взаимных отношениях сторон, обычаи делового оборота, последующее поведение сторон (постановление ФАС Дальневосточного округа от 05.02.2013 № Ф03-6509/2012).

Таким образом, во избежание спорных ситуаций предыдущий договор аренды, заключенный на неопределенный срок, следует расторгнуть в установленном законом порядке.

Договор аренды земли, заключенный на неопределенный срок, может быть расторгнут в упрощенном порядке, то есть минуя нормы, предусмотренные статьями 450, 619, 620 Гражданского кодекса РФ. В соответствии с пунктом 2 статьи 610 Гражданского кодекса РФ каждая из сторон вправе в любое время отказаться от договора аренды, заключенного на неопределенный срок, предупредив об этом другую сторону за один месяц, а при аренде недвижимого имущества - за три месяца.

Существуют определенные особенности по регистрации изменений

в договоры аренды земельных участков, которые могут быть оформлены в виде соглашения или в виде уведомления арендодателя (например, при ежегодном изменении арендной платы). В первом случае, регистрация изменений в договор аренды необходима. По второму случаю имеется противоположная судебная практика.

Согласно первой позиции, такие изменения не подлежат государственной регистрации, поскольку, как отмечают суды, государственной регистрации подлежит только соглашение о внесении изменений в договор аренды, а уведомление арендодателя в адрес арендатора таким не является (постановления Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 20.04.2009 № 17АП-2218/2009-АК, ФАС Центрального округа от 21.11.2005 № А14-1825/2005/77/13).

Согласно второй позиции, изменения в договор аренды, вносимые на основании уведомления арендодателя, направленного арендатору в соответствии с условиями договора, наоборот, подлежат государственной регистрации в силу пункта 1 статьи 453 Гражданского кодекса РФ, так как являются неотъемлемой частью договора аренды и изменяют содержание и условия обременения (постановления ФАС Дальневосточного округа от 01.08.2011 № Ф03-3290/2011, ФАС Центрального округа от 26.01.2010 № Ф10-6120/09).

Если согласиться со второй позицией, то ежегодно необходимо регистрировать изменения в договор аренды земельного участка при изменении арендной платы.

Востребованным на практике является порядок внесения изменений в договор аренды земельного участка в части размера арендной платы.

По данному вопросу нужно исходить из того, что если в нормативный правовой акт вносятся изменения, из которых следует, что в отношении некоторых земельных участков повышается арендная плата, организация, являющаяся арендатором такого земельного участка, и арендодатель, согласно сложившейся судебной практике, не обязаны вносить изменения в заключенный между ними договор аренды, так как согласно позиции Президиума ВАС РФ арендная плата считается повышенной вне зависимости от того, внесены изменения в договор аренды или нет.

Во избежание споров по данному вопросу в договоре аренды целесообразно оговорить, что «арендодатель в письменной форме уведомляет арендатора об изменении арендной платы. Условие договора об арендной плате считается измененным с момента получения уведомления».

Для того, чтобы условие о повышении арендной платы в случае роста инфляции было выполнено, и при отказе арендатора от подписания такого соглашения требуется, чтобы в договоре было указано:

- а) «арендная плата подлежит изменению» (а не «может быть изменена»);
- б) «при отказе арендатора от заключения соглашения спор об изме-

нении арендной платы передается на рассмотрение суда или договор расторгается досрочно».

Недопустимо включать в договор аренды условие о праве арендодателя изменять арендную плату чаще раза в год. Гражданский кодекс РФ прямо и безусловно устанавливает, что изменение размера арендной платы возможно не чаще одного раза в год (пункт 3 статьи 614 Гражданского кодекса РФ). Даже если в договоре будет прописано иное, то такое условие будет ничтожным (Определение ВАС РФ от 21.02.2011 № ВАС-9525/10).

## **8. Особенности предоставления земельных участков в безвозмездное пользование**

Ранее действовавшее право «безвозмездного срочного пользования» заменено на право «безвозмездного пользования». При этом пунктом 18 статьи 34 Федерального закона от 23.06.2014 г. № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» установлено, что земельные участки, предоставленные на праве безвозмездного срочного пользования, считаются предоставленными на праве безвозмездного пользования. Замена ранее выданных документов или внесение изменений в такие документы, записи в ЕГРП, содержащие слова «безвозмездное срочное пользование», не требуется.

Особенности предоставления земельных участков в безвозмездное пользование определены статьями 24, 39.10, 39.14, 39.17 Земельного кодекса и отдельными положениями Гражданского кодекса РФ.

Земельный участок в безвозмездное пользование предоставляется уполномоченным органом власти, а при предоставлении служебного надела - организацией, которой земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, предоставлен в постоянное (бессрочное) пользование.

В новой редакции Земельного кодекса РФ сохранена норма закона, согласно которой земельные участки органам государственной власти и органам местного самоуправления, государственным и муниципальным учреждениям (бюджетным, казенным, автономным), казенным предприятиям и центрам исторического наследия президентов Российской Федерации, прекративших исполнение своих полномочий, предоставляются в безвозмездное пользование сроком до 1 года.

Подпунктом 3 пункта 2 статьи 39.10 Земельного кодекса РФ предусмотрено предоставление земельных участков в безвозмездное пользование сроком на 10 лет для размещения зданий, сооружений религиозного и благотворительного содержания.

Понятие «размещение», как указывалось выше, подразумевает стро-



ительство, реконструкцию и (или) эксплуатацию объекта капитального строительства (подпункт 7 пункта 5 статьи 27 Земельного кодекса Российской Федерации).

Таким образом, предоставление земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, в безвозмездное пользование религиозной организации в соответствии со статьей 39.10 Земельного кодекса РФ возможно в том числе в целях строительства зданий, сооружений религиозного или благотворительного назначения.

Документы, предусмотренные пунктом 73 Перечня документов, подтверждающих право заявителя на приобретение земельного участка без проведения торгов, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 12 января 2015 г. № 1, в том числе документы, удостоверяющие (устанавливающие) права заявителя на здание, сооружение, если право на такое здание, сооружение не зарегистрировано в ЕГРП, кадастровый паспорт здания, сооружения, расположенного на испрашиваемом земельном участке, необходимы в случае предоставления земельного участка для эксплуатации существующего объекта капитального строительства.

В случае строительства объекта недвижимого имущества (здания, сооружения) указанные документы, предусмотренные пунктом 73 Перечня, не требуются (письмо Минэкономразвития России от 30.06.2015 № Д23и-3010).

В несколько иной редакция сохранена норма закона, согласно которой в безвозмездное пользование земельные участки предоставляются лицам, с которыми в соответствии с Федеральным законом от 5 апреля 2013 года № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд» заключены гражданско-правовые договоры на строительство или реконструкцию объектов недвижимости, осуществляемые полностью за счет средств федерального бюджета, средств бюджета субъекта Российской Федерации или средств местного бюджета, на срок исполнения этих договоров. Главное в данном случае – до предоставления земельного участка у заявителя должен быть на руках заключенный гражданско-правовой договор на строительство или реконструкцию объектов недвижимости.

Наиболее востребованными, на наш взгляд, будут случаи предоставления земельных участков в безвозмездное пользование в случаях, предусмотренных подпунктами 6 и 7 пункта 2 статьи 39.10 Земельного кодекса РФ.

Частично комментарии по данному вопросу даны в разделе 6.3 настоящих методических рекомендаций, которые необходимо дополнить одним существенным положением – в безвозмездное пользование для ИЖС, ведения личного подсобного или крестьянского (фермерского) хо-

зяйства могут предоставляться не только вновь образованные земельные участки, но и земельные участки, которые у граждан для вышеназванных целей ранее были предоставлены на праве аренды.

Разъяснение по данному вопросу даны Минэкономразвития России в ответах на часто задаваемые вопросы по реализации положений новой редакции Земельного кодекса РФ (пункт 68). В частности, отмечено следующее:

а) в соответствии с подпунктом 2 статьи 39.16 Земельного кодекса Российской Федерации уполномоченный орган принимает решение об отказе в предоставлении земельного участка без проведения торгов в случае, если указанный в заявлении о предоставлении земельного участка земельный участок предоставлен на праве постоянного (бессрочного) пользования, безвозмездного пользования, пожизненного наследуемого владения или аренды, за исключением случаев, если с заявлением о предоставлении земельного участка обратился обладатель данных прав или подано заявление о предоставлении земельного участка в соответствии с подпунктом 10 пункта 2 статьи 39.10 Земельного кодекса Российской Федерации.

б) в случае, если с заявлением о предоставлении земельного участка на праве безвозмездного пользования обратился арендатор этого земельного участка, данному лицу не может быть отказано в предоставлении этого земельного участка в безвозмездное пользование, за исключением случаев, если имеются иные основания для отказа, предусмотренные статьей 39.16 Земельного кодекса Российской Федерации.

в) предоставление такого земельного участка должно осуществляться по правилам, предусмотренным статьей 39.17 Земельного кодекса Российской Федерации, а заключение соответствующего договора безвозмездного пользования земельным участком возможно после расторжения договора аренды такого земельного участка.

В разъяснениях Минэкономразвития России не указан конкретный срок предоставления земельного участка в безвозмездное пользование в порядке переоформления права аренды. Он может быть:

– до 6 лет, как это указано в подпунктах 6 и 7 пункта 2 статьи 39.10 Земельного кодекса РФ;

- равен оставшемуся сроку, по договору аренды земельного участка;
- какому-либо иному сроку.

На наш взгляд, в данном случае договор безвозмездного пользования должен заключаться сроком до 6 лет.

Таким образом, в настоящее время земельные участки для ИЖС, ведения личного подсобного или крестьянского (фермерского) хозяйства практически во всех случаях (за исключением г. Хабаровска и г. Комсомольска-на-Амуре) могут предоставляться в безвозмездное пользование.

Согласно подпункту 15 пункта 2 статьи 39.10 Земельного кодекса РФ и статье 14 закона Хабаровского края от 29.07.2015 № 104 «О регулировании земельных отношений в Хабаровском крае», земельные участки в безвозмездное пользование могут предоставляться некоммерческой организации, созданной Правительством Хабаровского края в целях жилищного строительства для обеспечения жилыми помещениями отдельных категорий граждан, определенных законодательством на период осуществления данного строительства. На наш взгляд, данная норма закона будет востребованной и позволит преодолеть ранее существовавшие сложности при предоставлении земельных участков для жилищного строительства за счет средств краевого бюджета квартир для детей-сирот и других категорий граждан.

Также, как и при предоставлении земельных участков в аренду, срок безвозмездного пользования устанавливается на основании заявления заинтересованного лица.

Подпунктом 10 пункта 2 статьи 39.10 Земельного кодекса РФ установлен новый порядок предоставления земельных участков в безвозмездное пользование временно неиспользуемых земель обороны. Во исполнение данной нормы закона приняты два постановления Правительства РФ:

а) от 31.03.2006 № 176 (в ред. от 12.12.2015) № 176 «Об утверждении Правил передачи отдельных земельных участков из земель, предоставленных для нужд обороны и безопасности, в безвозмездное пользование юридическим лицам и гражданам для сельскохозяйственного, охотхозяйственного, лесохозяйственного и иного использования»;

б) от 12.12.2015 № 1369 «О порядке утверждения Перечня земельных участков, предоставленных для нужд обороны и безопасности и временно неиспользуемых для указанных нужд, в целях предоставления таких земельных участков гражданам и юридическим лицам для сельскохозяйственного, охотхозяйственного, лесохозяйственного и иного использования, не предусматривающего строительства здания и сооружения и о внесении изменений в постановление Правительства РФ от 31 марта 2006 г. № 176».

Предоставление таких земельных участков в безвозмездное пользование осуществляется по инициативе заинтересованного лица путем подачи заявления в Росимущество. Предоставление земельных участков осуществляется Федеральным агентством по управлению государственным имуществом или его территориальным органом, или Министерством обороны России на срок не более чем 5 лет.

Данный порядок действует только в отношении земельных участков, включенных в соответствующий перечень земельных участков, который после его утверждения размещается на официальном сайте федерального органа исполнительной власти в информационно-телекоммуника-

ционной сети «Интернет».

К договорам безвозмездного пользования законом установлено два обязательных условия:

а) при предоставлении земельного участка некоммерческой организации садоводов он должен содержать обязанность данной организации разработать проект планировки, проект межевания территории и проведение кадастровых работ;

б) при предоставлении земельного участка некоммерческой организации огородников он должен содержать условие разработать проект межевание и проведение кадастровых работ.

### **9. Порядок предоставления земельных участков без проведения торгов**

Порядок предоставления земельных участков без проведения торгов определен статьями 39.14 - 39.17 Земельного кодекса РФ.

В случае, если земельный участок предстоит образовать или уточнить границы существующего земельного участка, первоначально предусматривается предварительное согласование предоставления земельного участка.

Предоставление земельного участка осуществляется на основании заинтересованного лица. Порядки и способы подачи заявлений утверждены приказом Минэкономразвития России от 14.01.2015 №7 «Об утверждении порядка и способов подачи заявлений об утверждении схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории, заявления о проведении аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, или аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заявления о предварительном согласовании предоставления земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заявления о предоставлении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, и заявления о перераспределении земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельных участков, находящихся в частной собственности, в форме электронных документов с использованием информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», а также требований к их формату».

Комментарии к данному приказу даны выше в разделе 3 настоящих рекомендаций.

В данном разделе можно добавить следующее:

а) при предоставлении земельного участка в собственность, ранее предоставленного на праве безвозмездного пользования, такое заявле-

ние должно быть подано:

- до дня прекращения права безвозмездного пользования;
- одновременно с заявлением о прекращении этого права;

в) при предоставлении земельного участка в собственность или в аренду, ранее предоставленного на праве постоянного (бессрочного) пользования, законом установлено только одно условие – одновременная подача заявления о прекращении права постоянного (бессрочного) пользования и предоставлении земельного участка в собственность или в аренду.

Согласно части 1 пункта 7 статьи 39.14 Земельного кодекса РФ предоставление земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, без проведения торгов осуществляется:

а) путем заключения договора купли-продажи, договора аренды земельного участка, договора безвозмездного пользования земельным участком;

б) путем принятия уполномоченным органом решения о предоставлении земельного участка в собственность бесплатно, в постоянное (бессрочное) пользование.

Процедура предоставления земельного участка без проведения торгов определена пунктом 1 статьи 39.14 Земельного кодекса РФ и является стандартной. Исключения из данных правил определены пунктом 7 статьи 39.14 Земельного кодекса РФ.

Пунктом 6 статьи 39.14 Земельного кодекса РФ предусматривается, что для отдельных категорий граждан возможно однократное первоочередное или внеочередное предоставление земельных участков. Понятия «первоочередной» и «внеочередной» не раскрываются федеральным законодательством и по мнению Минэкономразвития России они являются равнозначными.

Согласно подпункту 14 пункта 2 статьи 39.6 федеральными законами или законами субъекта РФ могут быть определены категории граждан, которые имеют право на первоочередное или внеочередное предоставление земельных участков в аренду без проведения торгов.

К таким федеральным законам можно отнести Федеральный закон от 24 ноября 1995 г. № 181-ФЗ «О социальной защите инвалидов в Российской Федерации». Реализация положений данного закона в части первоочередного или внеочередного предоставления земельных участков изложена ниже в разделе «Особенности предоставления земельных участков для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного, крестьянского (фермерского), дачного хозяйства и садоводства».

Статьей 9 Закона Хабаровского края от 29.07.2015 № 104 «О регулировании земельных отношений в Хабаровском крае» определено, что к гражданам, имеющим право на первоочередное предоставление зе-

мельного участка в аренду без проведения торгов, относятся:

а) ветераны Великой Отечественной войны – для ведения садоводства, огородничества, дачного хозяйства;

б) граждане, имеющие трех и более детей, поставленные на учет согласно статье 4 закона, после вступления в силу данного закона и состоящие на учете в соответствии с жилищным законодательством в качестве нуждающихся в предоставлении жилых помещений – для индивидуального жилищного строительства с последующим (после завершения жилищного строительства) предоставлением их в собственность бесплатно.

Новой процедурой является предварительное согласование предоставления земельного участка.

Требования к заявлению о предварительном согласовании предоставления земельного участка определены пунктами 1,2 статьи 39.15 Земельного кодекса РФ. Типовая форма заявления о предварительном согласовании предоставления земельного участка размещена в информационно-справочной системе «Консультант-плюс». Из вышеназванных норм закона следует возможность подачи трех видов заявлений:

а) если земельный участок стоит на государственном кадастровом учете и перед предоставлением необходимо уточнить его границы;

б) если земельный участок необходимо образовать из земель на основании схемы расположения земельного участка на КПТ или проекта межевания территории и известны только условные номера земельных участков;

в) если земельный участок необходимо образовать из одного или нескольких земельных участков, стоящих на государственном кадастровом учете.

Решение о предварительном согласовании предоставления земельного участка должно содержать указание на утверждение схемы расположения земельного участка на КПТ (пункт 11 статьи 39.15 Земельного кодекса РФ). При этом прилагаемая к заявлению схема расположения земельного участка может быть изменена при письменном согласии заявителя.

Важной нормой является установленный законом перечень случаев отказа в предварительном согласовании предоставления земельного участка, что, на наш взгляд, требует внесения изменения в организацию работы по рассмотрению таких заявлений – учитывая ограниченные сроки рассмотрения заявлений и обширный перечень возможных оснований для отказа, длительные сроки получения необходимой информации по запросам, необходимо на уровне муниципального образования обеспечить формирование единой базы данных, которые необходимо учитывать при принятии решения о возможности или невозможности предоставления земельного участка.

В частности, предлагается в состав дела к каждому поступившему заявлению прикладывать анализ наличия оснований для отказа в предварительном согласовании предоставления земельного участка по прилагаемой форме ( Приложение 1). Это позволит:

а) лицу, которому поручено рассмотрение заявления, полностью выявить наличие возможных оснований для отказа в предоставлении земельного участка;

б) юристу, согласовывающему правовой акт о предварительном согласовании предоставления земельного участка, оперативно рассмотреть и согласовать его;

в) руководителю уполномоченного органа оперативно подписать такой правовой акт;

г) обеспечить для контролирующих органов информацию о соблюдении установленных законом сроков рассмотрения заявлений.

В Хабаровском крае перечень оснований для отказа в предварительном согласовании земельного участка, кроме пункта 8 статьи 39.15 Земельного кодекса РФ, также установлен статьей 26 Закона Хабаровского края от 29.07.2015 № 104 «О регулировании земельных отношений в Хабаровском крае».

При принятии решения о возможности предварительного согласования предоставления земельного участка необходимо учитывать два момента:

а) если земельный участок необходимо образовать или уточнить его границы, сначала проводится проверка на наличие оснований для отказа в утверждении схемы расположения земельного участка на КПТ;

б) законодательством при рассмотрении таких заявлений предусмотрен институт «приостановления рассмотрения заявления», если на рассмотрении находится ранее поданная схема расположения земельного участка на КПТ, которая полностью или частично совпадает с заявленной.

В случае, если отсутствуют основания для отказа в утверждении схемы расположения земельного участка на КПТ и предварительном согласовании предоставления земельного участка, подготавливается распоряжение (постановление) о предварительном согласовании предоставления земельного участка, требования к которому установлены пунктами 9-13 статьи 39.15 Земельного кодекса РФ. Исходя из требований данных норм закона, возможны три варианта такого правового акта:

а) если земельный участок предстоит образовать из земель в соответствии с проектом межевания территории, схемой расположения земельного участка на КПТ или проектной документацией;

б) если земельный участок предстоит образовать из земельных участков, сведения о которых внесены в государственный кадастр недвижимости;

в) если перед предоставлением земельного участка необходимо уточнить его границы.

В последнем случае законом не предусматривается указание в распорядительном акте категории земель, адреса или местоположения земельного участка, наименование территориальной зоны и разрешенного использования земельного участка, но, на наш взгляд, данная информация не будет излишней.

Есть, еще две важных новации, на которые необходимо обратить особое внимание:

а) законом не предусматривается указание вида права в решении о предварительном согласовании о предоставлении земельного участка, но в заявлении о предварительном предоставлении земельного участка, если такое предоставление возможно на различном праве, вид права указывается;

б) предварительное согласование предоставления земельного участка возможно, если цель предоставления земельного участка, указанная в заявлении, не соответствует видам разрешенного использования земельных участков для соответствующей территориальной зоны, категории земель или разрешенному использованию исходного земельного участка.

Данное правило направлено на обеспечение соблюдения прав лиц, обладающих правом на предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без проведения торгов.

В последнем случае правовой акт должен содержать указание на необходимость изменения вида разрешенного использования или категории земель в качестве условия его предоставления.

При этом статья 39.15 Земельного кодекса РФ не предусматривает возможности указания в решении о предварительном согласовании предоставления земельного участка каких-либо обязанностей заявителя, связанных с необходимостью изменения вида разрешенного использования либо перевода земельного участка из одной категории в другую.

Очевидно, в данном случае нужно руководствоваться действующим законодательством. Так, в частности, порядок изменения вида разрешенного использования земельных участков урегулирован положениями законодательства Российской Федерации о градостроительной деятельности, а порядок перевода земельных участков из одной категории в другую - Федеральным законом от 21.12.2004 № 172-ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую».

Решение о предварительном согласовании предоставления земельного участка является основанием для предоставления земельного участка без проведения торгов; срок действия решения составляет два года.



Лицо, в отношении которого было принято такое решение, обеспечивает выполнение кадастровых работ, необходимых для образования испрашиваемого земельного участка или уточнения его границ.

По истечении срока действия решения о предварительном согласовании предоставления земельного участка любое заинтересованное лицо имеет право обратиться с заявлением о предоставлении земельного участка, в отношении которого было принято указанное решение.

Решение о предварительном согласовании предоставления земельного участка является основанием для его предоставления в порядке, установленном статьей 39.17 Земельного кодекса РФ. Очевидно, наличие такого правового акта является основанием для заключения договора купли-продажи, аренды или безвозмездного пользования земельного участка, без подготовки соответствующего правового акта органа государственной власти или органа местного самоуправления.

Последний этап работы после образования земельного участка и постановки его заявителем на государственный кадастровый - предоставление земельного участка на основании заявления заинтересованного лица, требования к которому определены пунктами 1 и 2 статьи 39.17 Земельного кодекса РФ.

В зависимости от конкретного основания предоставления земельного участка без проведения торгов к заявлению прикладываются соответствующие документы, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 12 января 2015 г. № 1.

Поступившее заявление о предоставлении земельного участка в течение 10 дней со дня его поступления рассматривается на предмет его соответствия, требованиям, установленным пунктами 1 и 2 статьи 39.17 Земельного кодекса РФ, а в течение 30 дней – по существу.

По истечении тридцатидневного срока уполномоченный орган обязан:

- а) подготовить и направить заявителю проект договора купли-продажи, аренды или безвозмездного пользования земельным участком;
- б) или принять решение о предоставлении земельного участка в собственность бесплатно или в постоянное (бессрочное) пользование
- в) или принять и направить заявителю обоснованный отказ в предоставлении земельного участка.

Перечень оснований для отказа в предоставлении земельного участка без проведения торгов определен статьей 39.16 Земельного кодекса РФ. По многим позициям он аналогичен основаниям, установленным для отказа в предварительном согласовании предоставлении земельных участков, но также содержит в себе и новые основания, нуждающиеся в проверке.

Необходимость повторного анализа по отсутствию оснований для отказа в предоставлении земельного участка обусловлена двухлетним сроком действием решения о предварительном согласовании предо-

ставления земельного участка, в течение которого могут появиться новые обстоятельства.

Также, как и при принятии решения о предварительном согласовании предоставления земельного участка, исполнителю рекомендуется заполнить соответствующую форму (Приложение 2).

Требования к содержанию правового акта о предоставлении земельного участка в постоянное (бессрочное) пользование установлены пунктом 3 статьи 39.9 Земельного кодекса РФ. Считаем, что распоряжение о предоставлении земельных участков в собственность бесплатно может подготавливаться по аналогичной форме. Исходя из практики работы, считаем, что к данному документу должна прикладываться схема расположения земельного участка (в мелком и крупном масштабах) с указанием улиц и других объектов привязки к местности предоставляемого земельного участка.

## **10. Основные особенности предоставления земельных участков на торгах**

Основными новациями по порядку предоставления земельных участков на торгах являются следующие:

- а) торги проводятся только в форме аукциона;
- б) как правило, аукционы проводятся на право заключение договора аренды земельного участка;
- в) аукционы по продаже земельного участка возможны только в случаях, предусмотренных статьей 39.18 Земельного кодекса РФ;
- г) аукционы могут проводиться как по инициативе граждан и юридических лиц, так и по инициативе уполномоченного органа власти;
- д) по общему правилу аукционы в целях обеспечения доступности граждан и юридических лиц, находящихся на значительной территориальной удаленности от места проведения торгов, проводятся в электронной форме, в порядке, утвержденном федеральным законом, за исключением случаев предоставления земельных участков гражданам для ИЖС, ведения личного подсобного, дачного, крестьянского (фермерского) хозяйства садоводства или для сельскохозяйственного производства (в настоящее время порядок проведения аукционов в электронной форме не установлен);
- е) начальная цена предмета аукциона по продаже земельного участка может быть установлена в размере его рыночной или кадастровой стоимости;
- ж) начальная цена предмета аукциона на право заключения договора аренды земельного участка может быть установлена по результатам его рыночной оценки или в размере не менее 1,5% от его кадастровой стоимости. На наш взгляд, целесообразно во всех случаях использо-

вать кадастровую стоимость земельного участка, так как это сокращает сроки предоставления земельного участка и снижает затраты на подготовку аукциона, и в качестве стартовой указывать минимальный размер платы. В любом случае цена предмета аукциона будет установлена по результатам торгов, а минимальная цена позволит принять участие в аукционе большому количеству лиц;

з) если аукцион не состоялся, то повторный аукцион может быть проведен по цене на 30% ниже первоначальной;

и) не допускается заключение договора по результатам аукциона ранее 10 дней со дня размещения информации на официальном сайте о его результатах;

к) не допускается требовать от победителя аукциона возмещения расходов, связанных с выполнением кадастровых работ, и расходов, связанных с организацией и проведением аукциона;

л) на органы государственной власти и органы местного самоуправления возложена обязанность представления сведений о победителях аукциона, об уклонившихся от подписания договоров по его результатам в уполномоченный федеральный орган по ведению Реестра недобросовестных участников аукциона;

м) при отсутствии правил землепользования и застройки предоставление земельных участков с основным видом разрешенного использования, предусматривающим строительство зданий, сооружений, из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, не осуществляется, за исключением земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются. (пункт 14 статьи 3 Федерального закона от 25.10. 2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации»;

н) внесение изменений в заключенный по результатам аукциона договор аренды или в договор аренды, заключенный с лицами, определенными пунктами 13,14, 20 статьи 39.12 Земельного кодекса РФ, в случае признания аукциона несостоявшимся в части изменения видов разрешенного использования не допускается.

Порядок подготовки аукциона по инициативе органа власти и по инициативе заинтересованного лица регламентирован статьей 39.11. Земельного кодекса РФ.

При подготовке аукциона необходимо учитывать следующие основные моменты:

а) содержание запроса в сетевые организации на получение технических условий на подключение (технологическое присоединение) к сетям инженерно-технического обеспечения, должно содержать информацию, определенную пунктом 20 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ;

б) при проведении аукциона для целей строительства – необходи-

мость определения допустимых параметров разрешенного строительства;

в) необходимость проведение проверки поданного заявления при принятии решения об утверждении схемы расположения земельного участка на КПТ и при подаче заявления о проведении аукциона по всем основаниям, предусмотренным Земельным кодексом РФ и Законом Хабаровского края от 29.07.2015 № 104 «О регулировании земельных отношений в Хабаровском крае» (Приложение 3). При проведении проверки необходимо обратить внимание на следующее:

а) аукцион не проводится, если в отношении земельного участка не определены предельные параметры разрешенного строительства;

б) наличие на участке зданий на условиях сервитута в принципе не является препятствием для проведения аукциона;

в) наличие на участке здания, продающегося на аукционе вместе с земельным участком, не является препятствием для его проведения;

г) аукцион не проводится, если в отношении земельного участка принято решение о предварительном согласовании его предоставления или поступило заявление о предварительном согласовании предоставления земельного участка, заявление о предоставлении земельного участка и не принято решение об отказе в его предоставлении (подпункты 16 и 17 пункта 8 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ);

д) организатором аукциона может выступать уполномоченный орган или специализированная организация, действующая на основании договора с уполномоченным органом;

е) орган государственной власти или орган местного самоуправления за 30 дней до проведения аукциона или до принятия решения о предоставлении земельного участка или решения о предварительном согласовании предоставления земельного участка предоставляет заинтересованным лицам технические условия подключения (технологического присоединения) к сетям инженерно-технического обеспечения и информацию о плате за подключение.

При подготовке информации об условиях подключения (технологического присоединения) к сетям инженерно-технического обеспечения необходимо учитывать следующее:

а) согласно подпункту 4 пункта 8 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если в отношении земельного участка отсутствуют сведения о технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов к сетям инженерно-технического обеспечения, за исключением случаев, если в соответствии с разрешенным использованием земельного участка не предусматривается возможность строительства зданий, сооружений, и случаев проведения аукциона на право заключения договора аренды

земельного участка для комплексного освоения территории или ведения дачного хозяйства;

б) Правила определения и предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения и Правила подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения утверждены постановлением Правительства Российской Федерации от 13 февраля 2006 г. № 83;

в) согласно пункту 9 Правил определения и предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13 февраля 2006 г. №83, организация, осуществляющая эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, обязана в течение 14 рабочих дней с даты получения запроса определить и предоставить технические условия или информацию о плате за подключение объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, либо предоставить мотивированный отказ в выдаче указанных условий при отсутствии возможности подключения строящегося (реконструируемого) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения;

г) в случае отсутствия возможности подключения строящегося (реконструируемого) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения организация, осуществляющая эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, предоставляет мотивированный отказ в выдаче таких условий;

д) такой отказ не является препятствием для проведения аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, или аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности. Наличие заключения о невозможности подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения является соблюдением условий, предусмотренных подпунктом 4 пункта 8 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации.

Подготовка к проведению аукциона по инициативе заинтересованного лица начинается с подачи им в уполномоченный орган заявления. При этом необходимо отметить наличие существенных отличий в порядке организации аукциона на территории населенного пункта и за его пределами.

Если земельный участок расположен за границами населенного пункта и его предстоит образовать и не утвержден проект межевания территории, первоначально подается заявление об утверждении схемы

расположения земельного участка на КПТ, с приложением к заявлению такой схемы.

Далее в установленном порядке рассматривается это заявление, и если нет оснований для отказа в ее утверждении, она утверждается уполномоченным органом, заявитель осуществляет постановку земельного участка на кадастровый учет и подает второе заявление о проведении аукциона с указанием кадастрового номера земельного участка и цели использования земельного участка.

Если земельный участок расположен в границах населенного пункта и его предстоит образовать, и не утвержден проект межевания территории, заявитель не вправе осуществлять подготовку схемы расположения земельного участка на КПТ (пункт 5 статьи 11.10 Земельного кодекса РФ) и уполномоченный орган власти не вправе отказать в предоставлении заинтересованному лицу земельного участка на торгах, если к заявлению не приложена схема расположения земельного участка на КПТ (определение Приморского краевого суда от 22.10.2015 № 33а-9570/2015). Таким образом, в данном случае подается одно заявление о предоставлении земельного участка на торгах, а подготовку и утверждение схемы расположения земельного участка на КПТ в соответствии с пунктом 3 статьи 11.10 Земельного кодекса РФ должен обеспечить исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления. Закон прямо не указывает, кто в данном случае осуществляет постановку земельного участка на государственный кадастровый учет, но, исходя из логики последующих действий, с 1 июня 2015 года это должен сделать уполномоченный орган власти.

В случае, если земельный участок не образован и не утвержден проект межевания территории, также, как и при предоставлении земельных участков без проведения торгов, поступившее от заинтересованного лица заявление подлежит проверке в течение 2 месяцев со дня поступления соответствующего заявления:

а) первый раз при подаче заявления об утверждении схемы расположения земельного участка на КПТ (подпункт 3 пункта 4 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ) (Приложение 3);

б) второй раз – при подаче заявления о проведении аукциона (подпункт 9 пункта 4 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ) (Приложение 4).

Если оснований для отказа в проведении аукциона нет, уполномоченный орган или организатор аукциона обеспечивает его проведение.

По общему правилу аукцион является открытым по составу участников. Исключения:

а) в аукционе на право комплексного освоения территории или ведения дачного хозяйства участвуют только юридические лица;

б) в аукционе на предоставление земельного участка для ИЖС, ве-

дения ЛПХ, садоводства, огородничества, дачного хозяйства участвуют только граждане;

в) в аукционе на предоставление земельного участка для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства участвуют только граждане и крестьянские (фермерские) хозяйства.

Форма извещения о проведении аукциона определена пунктом 21 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ, а пунктами 19 и 20 данной статьи определен порядок его размещения в средствах массовой информации.

Непосредственно проведение аукциона начинается с подачи заинтересованным лицом заявки (не заявления).

Требования к содержанию заявки и прилагаемым к ней документов определены пунктами 1-3 статьи 39.12 Земельного кодекса РФ.

Согласно данной нормы закона граждане должны предъявить документ, удостоверяющий личность, как правило, это паспорт гражданина. Как показывает практика, при применении данной нормы закона возникают случаи оспаривания результатов аукциона на том основании, что к заявлению приложены не все заполненные страницы паспорта. Во избежание подобных прецедентов рекомендуется к заявлению делать копии всех страниц паспорта.

Необходимо обратить внимание на то, что прием документов прекращается не ранее, чем за пять дней до дня проведения аукциона по продаже земельного участка, либо аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности.

К участию в аукционе не допускаются лица, указанные в пункте 8 статьи 39.12 Земельного кодекса РФ. Новацией по данному вопросу является недопущение к участию в аукционе при наличии сведений о заявителе, об учредителях (участниках), о членах коллегиальных исполнительных органов заявителя, о лицах, исполняющих функции единоличного исполнительного органа заявителя, являющегося юридическим лицом, в Реестре недобросовестных участников аукциона, порядок ведения которого определен приказом ФАС от 14.04.2015 № 247/15 «О порядке ведения Реестра недобросовестных участников аукциона 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, в том числе требованиях к технологическим, программным, лингвистическим, правовым и организационным средствам обеспечения ведения данного реестра».

По окончании срока приема заявлений уполномоченный орган рассматривает поступившие заявки и составляет протокол рассмотрения заявок, требования к содержанию которого определены пунктом 9 статьи 39.12 Земельного кодекса РФ. Протокол должен быть подписан ор-

ганизатором аукциона не позднее чем в течение одного дня со дня рассмотрения заявок и размещен на официальном сайте не позднее чем на следующий день после подписания протокола.

Всем лицам, подавшим заявки на участие аукциона, не позднее дня, следующего после дня подписания протокола, направляются уведомления о допуске к участию в аукционе, либо об отказе в допуске.

Результаты аукциона оформляются протоколом, который составляет организатор аукциона, содержание протокола определено пунктом 15 статьи 39.12 Земельного кодекса РФ. Протокол о результатах аукциона составляется в двух экземплярах, один из которых передается победителю аукциона, а второй остается у организатора аукциона и размещается на официальном сайте в течение одного рабочего дня со дня его подписания.

Проект договора аренды или купли-продажи земельного участка (в 3-х экземплярах) направляется победителю аукциона или единственному принявшему участие в аукционе его участнику уполномоченным органом (не организатором аукциона) не ранее чем через десять дней со дня размещения информации о результатах аукциона на официальном сайте. При этом необходимо обратить внимание, что в соответствии с письмом Минэкономразвития России от 22.10.2015 № Д23и -3114 направляется только подписанный договор, а проставление печати и присвоение соответствующих реквизитов такому договору осуществляется после подписания сторонами такого договора.

Аукцион признается несостоявшимся, если:

а) не подано не одной заявки;

б) подана только одна заявка;

в) подано несколько заявок, но только один заявитель признан участником аукциона.

В отличие от ранее действовавших норм Земельного кодекса РФ (статья 38.1 Земельного кодекса РФ) в настоящее время законом предусматривается возможность заключения договора с лицом, подавшим единственную заявку на участие в аукционе, с заявителем, признанным единственным участником аукциона или с единственным принявшим участие в аукционе, независимо от цели предоставления земельного участка. Ранее такое было возможно только для аукционов по предоставлению земельных участков для жилищного строительства.

Земельное законодательство по данному вопросу отличается от гражданского законодательства, согласно которому (пункт 5 статьи 447 Гражданского кодекса РФ) конкурс или аукцион, в котором участвовало только одно лицо, признается несостоявшимся.

Практики ведения Реестра недобросовестных участников аукциона еще нет, но специалисты опасаются, что этот институт может использоваться как средство подавление конкуренции.



## **11. Особенности предоставления земельных участков для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства и крестьянского (фермерского) хозяйства**

Федеральным законодательством установлены общие и особенные процедуры предоставления земельных участков для ИЖС, ведения личного подсобного или крестьянского фермерского хозяйства.

### **11.1. Общий порядок предоставления земельных участков для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного или крестьянского фермерского хозяйства.**

Общий порядок предоставления земельных участков для вышеназванных целей определен статьей 39.18 Земельного кодекса РФ.

Ранее уже отмечалось, что предоставление земельных участков для указанных случаев может начаться по процедуре предоставления без проведения торгов, в том числе с предварительным согласованием предоставления земельного участка, а закончиться проведением аукциона.

В соответствии с подпунктом 7 пункта 1 статьи 39.15 и подпунктом 5 пункта 1 статьи 39.17 Земельного кодекса РФ в заявлении о предварительном согласовании предоставления земельного участка или в заявлении о предоставлении земельного участка указывается вид права, на котором заявитель желает приобрести земельный участок – аренда или собственность.

Основное отличие данного порядка от ранее действовавших норм законодательства – обязательное опубликование извещения о возможности предоставления земельного участка с указанием целей этого предоставления в средствах массовой информации, по форме, установленной пунктом 2 статьи 39.18 Земельного кодекса РФ.

В случае, если в соответствии со статьей 39.18 Земельного кодекса РФ после опубликования и размещения извещения, предусмотренного подпунктом 1 пункта 1 данной статьи, не поступят заявления иных лиц, данный земельный участок предоставляется гражданину без проведения торгов.

В этом случае уполномоченный орган:

а) осуществляет подготовку проекта договора купли-продажи или проекта договора аренды земельного участка и направляет три экземпляра договора на подписание (при условии, что не требуется образование или уточнение границ испрашиваемого земельного участка);

б) принимает решение о предварительном согласовании предоставления земельного участка и направляет его заявителю для постановки земельного участка на государственный кадастровый учет (при усло-

вии, что земельный участок необходимо образовать или уточнить его границы).

При этом вид права, на котором предоставляется земельный участок, выбирается исходя из сведений, содержащихся в заявлении гражданина.

В случае поступления заявления иных лиц, исходя из положений подпункта 2 пункта 7 статьи 39.18 Земельного кодекса РФ, уполномоченный орган принимает решение о проведении аукциона по продаже земельного участка или аукциона на право заключения договора аренды земельного участка.

Подготовка и организация аукциона по продаже земельного участка или аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, осуществляется в порядке, предусмотренном статьей 39.11 Земельного кодекса РФ не в электронной форме. В аукционе могут участвовать только граждане и крестьянские (фермерские) хозяйства.

В соответствии с подпунктом 3 пункта 8 статьи 39.8 Земельного кодекса РФ договор аренды земельного участка в случае предоставления гражданину земельного участка для индивидуального жилищного строительства или земельного участка в границах населенного пункта для ведения личного подсобного хозяйства заключается на срок двадцать лет. При этом 20-летний срок предоставления земельного участка устанавливается не зависимо от того, как в конечном итоге будет предоставлен земельный участок – на торгах или без проведения торгов. Действие приказа Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 27.02.2015 № 137/пр на данные случаи предоставления земельных участков не распространяется.

Размер выкупной цены земельного участка для индивидуального жилищного строительства или ведения личного подсобного хозяйства в границах населенных пунктов в соответствии с постановлением Правительства Хабаровского края от 28.10.2015 № 354-пр составляет 3% от кадастровой стоимости земельного участка, при предоставлении земельного участка для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства – 15% от его кадастровой стоимости.

Срок предоставления земельных участков для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства непосредственно законом не установлен, следовательно, для данного случая в соответствии с подпунктом 17 пункта 8 статьи 39.8 Земельного кодекса РФ земельные участки могут предоставляться сроком до 49 лет.

Информацию о свободных земельных участках, их кадастровой стоимости, расположении его в той или иной территориальной зоне гражданин может получить исходя из сведений публичной кадастровой карты, которые формируются на основании сведений, направляемых уполномо-

моченными органами власти в орган, осуществляющий государственный кадастровый учет, о принятии решения о прекращении прав на земельный участок, о расторжении договора аренды земельного участка, об образовании земельных участков.

### **11.2. Особые случаи предоставления земельных участков для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного и крестьянского (фермерского) хозяйства**

Первый случай - согласно пункту 8 статьи 39.14 федеральными законами и законами субъекта РФ для граждан, имеющих право на предоставление земельных участков в первоочередном или внеочередном порядке, может быть установлен особый порядок их предоставления.

В соответствии с подпунктом 14 пункта 2 статьи 39.6 Земельного кодекса РФ такие категории граждан могут быть определены федеральными законами или законами субъекта РФ. При этом нужно иметь в виду, что данным категориям граждан земельные участки для ИЖС, ведения личного подсобного или крестьянского (фермерского) хозяйства, в отличие от порядка, установленного статьей 39.18 Земельного кодекса РФ, могут предоставляться только в аренду.

К таким категориям граждан, определенным федеральными законами, можно отнести отдельных лиц из числа инвалидов и граждан, пострадавших при аварии Чернобыльской АЭС, исходя из следующего:

1. Конституция Российской Федерации (статья 7), провозглашая Российскую Федерацию социальным государством, политика которого направлена на создание условий, обеспечивающих достойную жизнь и свободное развитие каждого человека, возлагает на государство обязанность обеспечивать государственную поддержку инвалидов, развивать систему социальных служб, устанавливать государственные пенсии, пособия и иные гарантии социальной защиты.

2. К числу таких гарантий относятся и положения статьи 17 Федерального закона № 181-ФЗ от 24 ноября 1995 г. «О социальной защите инвалидов в Российской Федерации», закрепляющие право инвалидов и семей, имеющих в своем составе инвалидов, на первоочередное получение земельных участков для индивидуального жилищного строительства, ведения подсобного и дачного хозяйства и садоводства.

3. В соответствии с пунктом 1 Правил предоставления льгот инвалидам и семьям, имеющим детей-инвалидов, по обеспечению их жилыми помещениями, оплате жилья и коммунальных услуг, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 27 июля 1996 г. № 901, инвалиды и семьи, имеющие детей-инвалидов, нуждающиеся в улучшении жилищных условий, принимаются на учет и обеспечиваются

ся жилыми помещениями с учетом льгот, установленных Федеральным законом «О социальной защите инвалидов в Российской Федерации», по обеспечению жилыми помещениями, оплате жилья и коммунальных услуг, по получению земельных участков для индивидуального жилищного строительства, а также ведения подсобного и дачного хозяйства и садоводства в соответствии с установленным порядком и положениями настоящих Правил.

4. Право на первоочередное получение земельных участков для индивидуального жилищного строительства предусмотрено законодателем с целью установления дополнительных гарантий реализации жилищных прав инвалидов и семей, имеющих в своем составе инвалидов, связано с нуждаемостью граждан, относящихся к данной категории лиц, в улучшении жилищных условий.

Первоочередное обеспечение земельными участками инвалидов и семей, имеющих в своем составе инвалидов, является мерой социальной поддержки, направленной не на всех инвалидов и семей, имеющих в своем составе инвалидов, а только на инвалидов и семей, имеющих в своем составе инвалидов:

- а) состоящих на жилищном учете;
- б) имеющих основания для постановки на жилищный учет.

5. В силу пункта 2 части 1 статьи 51 Жилищного кодекса РФ гражданами, нуждающимися в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма, признаются являющиеся нанимателями жилых помещений по договорам социального найма, договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования или членами семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма, договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования либо собственниками жилых помещений или членами семьи собственника жилого помещения и обеспеченные общей площадью жилого помещения на одного члена семьи менее учетной нормы.

6. Судами не принимается во внимание отказы уполномоченных органов власти в предоставлении земельных участков таким гражданам, на том основании, что они не относятся к категории малоимущих.

Согласно пункту 2 статьи 52 Жилищного кодекса РФ состоять на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях имеют право указанные в статье 49 настоящего Кодекса категории граждан, которые могут быть признаны нуждающимися в жилых помещениях.

Если гражданин имеет право состоять на указанном учете по нескольким основаниям (как малоимущий гражданин и как относящийся к определенной федеральным законом, указом Президента Российской Федерации или законом субъекта Российской Федерации категории), по своему выбору такой гражданин может быть принят на учет по одному из этих оснований или по всем основаниям.

7. Предоставление земельного участка на основании статьи 17 Федерального закона «О социальной защите инвалидов в Российской Федерации» зависит от нуждаемости инвалида в улучшении жилищных условий, но данная норма не связывает право инвалидов, нуждающихся в улучшении жилищных условий, на обеспечение земельным участком с их материальным положением.

8. Статьей 14 Закона РФ от 15.05.1991 № 1244-1 «О социальной защите граждан, подвергшихся воздействию радиации вследствие катастрофы на Чернобыльской АЭС» предусмотрено внеочередное обеспечение земельными участками для индивидуального жилищного строительства (при условии признания их нуждающимися в улучшении жилищных условий) следующих категорий граждан:

а) получивших или перенесших лучевую болезнь и другие заболевания, связанные с радиационным воздействием вследствие чернобыльской катастрофы или с работами по ликвидации последствий катастрофы на Чернобыльской АЭС;

б) инвалиды вследствие чернобыльской катастрофы из числа:

- граждан (в том числе временно направленных или командированных), принимавших участие в ликвидации последствий катастрофы в пределах зоны отчуждения или занятых на эксплуатации или других работах на Чернобыльской АЭС;

- военнослужащих и военнообязанных, призванных на специальные сборы и привлеченных к выполнению работ, связанных с ликвидацией последствий чернобыльской катастрофы, независимо от места дислокации и выполнявшихся работ, а также лиц начальствующего и рядового состава органов внутренних дел, Государственной противопожарной службы, проходивших (проходящих) службу в зоне отчуждения;

- эвакуированных из зоны отчуждения и переселенных из зоны отселения либо выехавших в добровольном порядке из указанных зон после принятия решения об эвакуации;

- отдавших костный мозг для спасения жизни людей, пострадавших вследствие чернобыльской катастрофы, независимо от времени, прошедшего с момента трансплантации костного мозга, и времени развития у них в этой связи инвалидности.

Таким образом, для вышеназванных категорий граждан земельные участки для ИЖС, для ведения личного подсобного, крестьянского (фермерского) хозяйства, садоводства, дачного хозяйства предоставляются без опубликования извещения о возможности предоставления земельного участка в силу прямого указания федерального законодательства.

Второй случай - предоставление земельных участков в соответствии с подпунктами 6 и 7 пункта 2 статьи 39.10 Земельного кодекса РФ и статьями 7 и 13 Закона Хабаровского края от 27.07.2015 № 104 «О регулировании земельных отношений в Хабаровском крае». Согласно данным

нормам законодательства:

а) во всех муниципальных районах края земельные участки для ведения личного подсобного или крестьянского (фермерского) хозяйства могут предоставляться в безвозмездное пользование сроком до 6 лет, с последующим (через 5 лет) предоставлением его в собственность бесплатно, при условии использовании данного земельного участка в соответствии с разрешенным использованием. Данная норма может пониматься по-разному - определяющая возможность предоставления земельных участков только на межселенной территории района или также и во всех городских и сельских поселениях района. По мнению министерства инвестиционной и земельно-имущественной политики края в данном случае нужно исходить из понятия «муниципальный район», под которым согласно статье 2 федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» понимается несколько поселений или поселений и межселенных территорий, объединенных общей территорией, в границах которой местное самоуправление осуществляется в целях решения вопросов местного значения межпоселенческого характера населением непосредственно и (или) через выборные и иные органы местного самоуправления, которые могут осуществлять отдельные государственные полномочия, передаваемые органам местного самоуправления федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации;

б) в городских и сельских поселениях края, отнесенных к сельской местности, земельные участки для ИЖС или ведения ЛПХ могут предоставляться в безвозмездное пользование сроком на 6 лет гражданам, работающим по основному месту работы по специальностям «социальная работа», «агрономия», «ветеринария», «зоотехния», «здравоохранение», «образование и педагогика» с последующим предоставлением земельных участков в собственность бесплатно.

Как указано выше в главе 8 настоящих методических рекомендаций, данная норма закона также распространяется на граждан, желающих переоформить право аренды на право безвозмездного пользования.

Таким образом, в настоящее время земельные участки для ИЖС, ведения личного подсобного или крестьянского (фермерского) хозяйства в большинстве случаев (за исключением г. Хабаровска и г. Комсомольска-на-Амуре) могут предоставляться в безвозмездное пользование.

Третий случай - предоставление земельных участков для ИЖС гражданам, имеющим трех и более детей, в порядке, предусмотренном законом Хабаровского края от 29.07.2015 № 104 «О регулировании земельных отношений в Хабаровском крае». Закон труден для понимания, но суть его заключается в следующем:

а) граждане, у которых до дня вступления в силу данного закона возникло право на получение земельного участка в собственность бесплат-

но, и которые поставлены на учет как многодетные граждане до вступления в силу данного закона, имеют право:

- получить непосредственно в собственность бесплатно земельный участок, образованный уполномоченным органом власти за счет средств соответствующего бюджета, по ранее действовавшим правилам в порядке очередности;

- самостоятельно образовать земельный участок, поставить его на государственный кадастровый учет и получить его вне общей очереди.

б) гражданам, у которых право на получение земельного участка возникло после вступления в силу вышеназванного краевого закона, и состоят на учете в соответствии с жилищным законодательством в качестве нуждающихся в предоставлении жилых помещений, земельные участки первоначально предоставляются в аренду на 20 лет с размером арендной платы, равной ставке земельного налога, а после завершения строительства - в собственность бесплатно (статьи 5, 9 закона).

Четвертый случай - предоставление земельного участка гражданину за границами населенного пункта, в том числе из фонда перераспределения земель, для ведения личного подсобного хозяйства в соответствии с подпунктом 19 пункта 2 статьи 39.6 Земельного кодекса РФ в аренду сроком от 3 до 49 лет без проведения торгов и без предварительного опубликования в средствах массовой информации каких-либо извещений в порядке поступления заявлений.

Необходимо обратить внимание на некоторые особенности предоставления земельных участков для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства. Подпунктом 8 пункта 2 статьи 39.3 Земельного кодекса РФ определено, что земельные участки предоставляются в собственность без проведения торгов крестьянскому (фермерскому) хозяйству в случаях, установленных Федеральным законом «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», а подпунктом 10 данной статьи - крестьянскому (фермерскому) хозяйству в порядке, установленном статьей 39.18 Земельного кодекса РФ.

В данном случае нужно исходить из того, что пунктом 1 статьи 10 Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» определено, что земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения предоставляются гражданам и юридическим лицам в порядке, установленном Земельным кодексом РФ, а пунктами 5.1 и 7 данной статьи закона определены особенности выкупа земельных участков крестьянскими (фермерскими) хозяйствами, которые сформированы за счет земельных долей, находящихся в муниципальной собственности, или которые ранее были предоставлены им на праве постоянного (бессрочного) пользования.

Аналогичные нормы установлены при предоставлении крестьянским (фермерским) хозяйствам земельных участков в аренду без проведения

торгов (подпункты 12 и 15 статьи 39.6 Земельного кодекса РФ).

Завершая рассмотрения данного вопроса, необходимо отметить возможность увеличения площади ранее предоставленных для вышеуказанных целей земельных участков гражданам, в порядке, предусмотренном статьями 39.27-39.29 Земельного кодекса РФ через механизм перераспределения земельных участков и земель.

## **12. Особенности предоставления земельных участков для ведения садоводства, огородничества и дачного хозяйства**

Статьей 93 Земельного кодекса РФ на исполнительные органы государственной власти и органы местного самоуправления возложена обязанность по принятию необходимых мер по предоставлению земельных участков для удовлетворения потребностей населения в развитии садоводства, огородничества, сельскохозяйственного производства, жилищного и дачного строительства.

Основными нормативными правовыми актами по данному вопросу являются Земельный кодекс РФ, Федеральный закон «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» и Федеральный закон от 15 апреля 1998 г. № 66-ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений граждан».

Федеральным законом от 23.06.2014 г. № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» внесены изменения в Федеральный закон «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений граждан», в том числе в главу 3 «Предоставление земельных участков для ведения садоводства, огородничества и дачного хозяйства», в главу 5 «Управление садоводческими, огородническими и дачными некоммерческими объединениями» и в главу 7 «Организация и застройка территории садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения».

Глава 6 «Особенности предоставления в собственность и оборота садовых, огородных и дачных земельных участков» утратила силу с 1 марта 2015 года.

В новой редакции изложена статья 14 закона. Изменения касаются двух вопросов:

- а) порядка определения площади земельного участка, которая может быть предоставлена некоммерческому объединению;
- б) порядка распределения земельных участков между членами некоммерческого объединения.

Определено, что площадь земельного участка, которая может быть предоставлена некоммерческому объединению:

- а) не может превышать площадь, рассчитанную как сумма площадей



садоводческих участков граждан и площади земель общего пользования;

б) площадь земельных участков для граждан равна количеству граждан, умноженному на максимальный предельный размер земельного участка;

в) площадь земель общего пользования составляет 25% от площади участков, предоставленных гражданам.

По порядку распределения земельных участков между членами некоммерческого объединения определено следующее:

а) земельные участки, образованные в соответствии с проектом межевания территории из земельного участка, предоставленного садоводческому, огородническому или дачному некоммерческому объединению, предоставляются членам такого объединения в соответствии с распределением образованных или образуемых земельных участков в собственность или аренду без проведения торгов в порядке, установленном Земельным кодексом Российской Федерации. Ранее таким документом был не проект межевания территории, а проект организации и застройки;

б) садовые, огородные или дачные земельные участки предоставляются в собственность бесплатно в случаях, установленных федеральными законами, законами субъектов Российской Федерации;

в) распределение таких земельных участков между членами садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения осуществляется с указанием условных номеров земельных участков согласно проекту межевания территории на основании решения общего собрания членов соответствующего объединения.

Соответственно внесены изменения в статью 21 закона от 15 апреля 1998 г. № 66-ФЗ «Компетенция общего собрания членов садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения (собрания уполномоченных)». В частности, к исключительной компетенции общего собрания членов садоводческого, огороднического и дачного некоммерческого объединения (собрания уполномоченных) относятся следующие вопросы:

а) утверждение списков членов садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения;

б) распределение образованных или образуемых земельных участков между членами садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения, которым земельные участки предоставляются в соответствии с пунктом 3 статьи 14 закона от 15 апреля 1998 г. № 66-ФЗ, с указанием условных номеров земельных участков согласно проекту межевания территории;

в) одобрение проекта планировки территории и (или) проекта меже-

вания территории садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения.

При этом указано, что распределение земельных участков проводится только на общем членом некоммерческого объединения и не может приниматься собранием уполномоченных лиц.

Федеральным законом от 23.06.2014 г. № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» установлено следующее.

1. Земельные участки для ведения дачного хозяйства могут предоставляться не только некоммерческой организации граждан, но и любым юридическим лицам .

2. В случае образования земельных участков путем перераспределения земельных участков, находящихся в собственности граждан и предназначенных для ведения личного подсобного хозяйства, огородничества, садоводства, дачного хозяйства, индивидуального жилищного строительства, и земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, подготовка схем расположения земельных участков обеспечивается гражданами, являющимися собственниками таких земельных участков (пункт 11.10. Земельного кодекса РФ).

3. Перераспределение земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельных участков, находящихся в собственности граждан и предназначенных для ведения личного подсобного хозяйства, огородничества, садоводства, дачного хозяйства, индивидуального жилищного строительства, допускается при условии, что площадь земельных участков, находящихся в собственности граждан, увеличивается в результате этого перераспределения не более чем до установленных предельных максимальных размеров земельных участков (статья 39.28 Земельного кодекса РФ).

Федеральный закон «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» дополнен пунктами 2.7-2.10 статьи 3, которые ограничивают срок безвозмездного предоставления земельных участков членам садоводческих организаций граждан и некоммерческим организациям до 31 декабря 2020 года.

Остались без изменения понятия садового, огородного и дачного земельного участка, хотя постановлением Конституционного Суда РФ от 30.06.2011 № 13-П абзац второй статьи 1 Федерального закона «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» признан несоответствующим Конституции РФ в той части, в какой им исключается возможность регистрации граждан по месту жительства в принадлежащих им на праве собственности жилых строениях, которые пригодны для постоянного проживания и расположены

на садовых земельных участках, относящихся к землям сельскохозяйственного назначения.

По данному вопросу в первом чтении принят проект федерального закона, которым предлагаются новые определения садового, огородного и дачного земельного участка, в том числе:

а) садовый земельный участок - земельный участок, предоставленный гражданину или приобретенный им для выращивания плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля, а также для отдыха (с правом возведения жилого строения без права регистрации проживания в нем и хозяйственных строений и сооружений);

б) огородный земельный участок - земельный участок, предоставленный гражданину или приобретенный им для выращивания ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля (с правом или без права возведения некапитального жилого строения и хозяйственных строений и сооружений в зависимости от разрешенного использования земельного участка, определенного при зонировании территории);

в) дачный земельный участок - земельный участок, предоставленный гражданину или приобретенный им в целях отдыха (с правом возведения жилого строения без права регистрации проживания в нем или жилого дома с правом регистрации проживания в нем и хозяйственных строений и сооружений, а также с правом выращивания плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля);

Осталась без изменения важная для практики работы статья 8, которой предусмотрено право граждан:

а) вести в индивидуальном порядке (не являясь его членом) на территории некоммерческого объединения садоводство, огородничество, дачное хозяйство;

б) пользоваться за плату объектами инфраструктуры и другим имуществом общего пользования по договору, заключенному с таким объединением в письменной форме (при этом размер платы не может превышать размер платы за пользование указанным имуществом для членов такого объединения).

По данному вопросу между председателями садоводческих организаций и гражданами, которые приобрели земельные участки по договорам купли - продажи у членов этих организаций, возникают конфликты о внесении платы за пользование объектами инфраструктуры. В данном случае рекомендуется руководствоваться письмом Минэкономразвития РФ от 28 июля 2011 г. № ОГ-Д23-650, в соответствии с которым плата должна вноситься независимо от наличия такого договора.

По вопросу вступления в члены некоммерческих организаций граж-

дан наследников членов этих организаций рекомендуется руководствоваться постановлением Пленума Верховного суда РФ от 29 мая 2012 г. № 9, которым разъяснено, что в соответствии с гражданским законодательством наследники членов организации, в том числе малолетние и несовершеннолетние, а также лица, к которым перешли права на земельные участки в результате дарения или иных сделок с земельными участками, могут стать членами такой организации.

В связи с вышеизложенным, порядок предоставления земельных участков для ведения садоводства, огородничества и дачного хозяйства зависит от следующего:

- а) предоставления земельного участка юридическому или физическому лицу;
- б) является ли физическое лицо членом некоммерческой организации или нет;
- в) даты обращения члена некоммерческой организации о предоставлении земельного участка;
- г) даты создания некоммерческой организации граждан;
- д) относится ли данный земельный участок к имуществу общего пользования некоммерческой организации граждан или нет.

С учетом вышеназванных изменений законодательства в настоящее время определен следующие случаи предоставления земельных участков для ведения садоводства, огородничества и дачного хозяйства.

1. В случае, если земельный участок предоставлен садоводческому, огородническому или дачному некоммерческому объединению граждан до 31.12.2020, его члены, независимо от даты вступления в товарищество, имеют право приобрести земельный участок в собственность бесплатно (ранее временного ограничения не было). Данная норма закона действует при соблюдении совокупности следующих условий:

- а) земельный участок образован из земельного участка, предоставленного вышеназванному объединению граждан или иной организации до дня вступления в силу Федерального закона от 23.06.2014 г. № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации»;
- б) проведено собрание, на котором эти участки распределены, и данный участок распределен данному члену объединения;
- в) земельный участок не изъят и не ограничен в обороте или в отношении его не принято решение об изъятии для государственных или муниципальных нужд.

Если земельные участки, ограничены в обороте или зарезервированы для государственных или муниципальных нужд, они предоставляются в аренду. При этом размер арендной платы не должен превышать размер земельного налога.

Предоставление земельного участка в собственность бесплатно

осуществляется решением органа государственной власти или органа местного самоуправления на основании заявления гражданина или его представителя. К заявлению прилагаются:

а) схема расположения земельного участка на КПТ (не требуется, если есть утвержденный проект межевания, проект организации и застройки некоммерческого объединения или описание местоположения земельного участка есть в государственном кадастре недвижимости (ранее предусматривалось описание местоположения земельного участка));

б) протокол общего собрания о распределении земельных участков или выписка из него (ранее было заключение правления).

Если никто из членов объединения ранее не обращался с заявлением о предоставлении земельного участка, орган государственной власти или орган местного самоуправления запрашивает:

а) из ЕГРП сведения о правоустанавливающих документах на земельный участок, составляющий территорию. Если этих сведений там нет, их должен представить заявитель;

б) сведения о государственной регистрации некоммерческого объединения из ЕГРЮЛ.

2. В случае, если земельный участок был предоставлен садоводческому, огородническому или дачному некоммерческому объединению граждан до 31.12.2020, предоставление некоммерческому объединению земельных участков общего пользования в собственность осуществляется аналогично.

При предоставлении в собственность земельного участка общего пользования к заявлению прикладываются:

а) доверенность действовать от лица членов объединения, если это необходимо;

б) схема расположения земельного участка на КПТ (не требуется, если есть утвержденный проект межевания, проект организации и застройки территории, если есть описание местоположения границ такого участка в государственном кадастре недвижимости);

в) учредительные документы объединения (подлинники или нотариально заверенные копии), которые подтверждают право заявителя действовать без доверенности;

г) выписка общего собрания о приобретении земельного участка, относящегося к имуществу общего пользования, в собственность этого объединения.

На основании заявления в течение 14 дней орган государственной власти или орган местного самоуправления должен принять решение о предоставлении данного земельного участка в собственность или об отказе в его предоставлении.

3. С 1 марта 2015 г. земельные участки для садоводства, огородничества и ведения дачного хозяйства вновь созданным некоммерческим

организациям и их членам предоставляются в соответствии со статьями 39.14- 39.17 Земельного кодекса РФ с учетом статьи 14 Федерального закона от 15 апреля 1998 г. № 66-ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений граждан».

В общем виде данный порядок включает в себя следующие основные этапы работы:

а) подготовка некоммерческой организацией схемы расположения земельного участка на КПТ и подача заявления в уполномоченный орган о предварительном согласовании предоставления земельного участка;

б) рассмотрение уполномоченным органом заявления и принятие решения об утверждении схемы расположения земельного участка на КПТ, предварительном согласовании предоставления земельного участка или об отказе в предоставлении;

в) постановка некоммерческой организацией земельного участка на государственный кадастровый учет;

г) обеспечение некоммерческой организацией разработки и утверждения проекта планировки и проекта межевания;

д) организация некоммерческой организацией распределения земельных участков между ее членами;

е) постановка некоммерческой организацией и ее членами распределенных земельных участков и земельных участков, относящихся к имуществу общего пользования, на государственный кадастровый учет;

ж) подача некоммерческой организацией и ее членами заявления о предоставлении земельных участков без проведения торгов с указанием вида права;

з) проверка уполномоченным органом поданных заявлений и при отсутствии оснований для отказа в предоставлении земельных участков подготовка, подписание и направление заявителям договоров купли-продажи, аренды или безвозмездного пользования;

и) подписание некоммерческой организацией и ее членами указанных договоров и передача их в уполномоченный орган.

В отличие от первого случая предоставления земельных участков:

а) согласно подпункту 3 пункта 2 статьи 39.3 Земельного кодекса РФ земельные участки, образованные из земельного участка, предоставленного некоммерческой организации, созданной гражданами для ведения садоводства, огородничества и дачного хозяйства, предоставляются членам этой организации в собственность за плату;

б) согласно подпункту 7 пункта 2 статьи 39.6 и статье 39.7 Земельного кодекса РФ размер арендной платы за такие земельные участки не равен ставке земельного налога, а устанавливается нормативными правовыми актами субъекта РФ или органа местного самоуправления.

В соответствии с пунктом 3 статьи 39.5 Земельного кодекса РФ земельные участки, относящиеся к имуществу общего пользования не-

коммерческого объединения, предоставляются без проведения торгов в собственность бесплатно либо этой организации, либо, в случаях, установленных федеральным законом - в общую долевую собственность членов данной организации.

Для первых трех случаев закон не содержит каких-либо конкретных указаний на сроки предоставления земельных участков в аренду. Полагаем, что в данном случае можно руководствоваться подпунктом 17 пункта 8 вышеназванной статьи закона, согласно которой срок аренды может составлять до 49 лет.

При предоставлении земельных участков для указанных выше целей необходимо учитывать, что для ведения садоводства и огородничества земельные участки согласно подпункту 11 пункта 2 статьи 39.10 также могут предоставляться некоммерческим организациям в безвозмездное пользование сроком до 5 лет (подпункт 11 пункта 2 статьи 39.10 Земельного кодекса РФ).

Договор безвозмездного пользования земельным участком для ведения садоводства, заключаемый с некоммерческой организацией, созданной гражданами, должен предусматривать обязанность этой некоммерческой организации обеспечить подготовку в отношении соответствующего земельного участка проекта планировки территории и проекта межевания территории, а также проведение кадастровых работ, необходимых для образования земельных участков в соответствии с утвержденным проектом межевания территории.

Договор безвозмездного пользования земельным участком для ведения огородничества, заключаемый с некоммерческой организацией, созданной гражданами, должен предусматривать обязанность этой некоммерческой организации обеспечить подготовку в отношении соответствующего земельного участка проекта межевания территории, а также проведение кадастровых работ, необходимых для образования земельных участков в соответствии с утвержденным проектом межевания территории.

4. Четвертый случай. Пунктом 10 статьи 39.11. Земельного кодекса РФ определено, что предоставление земельных участков юридическим лицам для ведения дачного хозяйства осуществляется на торгах на право заключения договора аренды. При этом такой договор должен предусматривать обязанность указанных юридических лиц обеспечить подготовку в отношении такого земельного участка проекта планировки и проекта межевания территории, а также проведение кадастровых работ, необходимых для образования земельных участков в соответствии с утвержденным проектом межевания территории.

Срок предоставления земельных участков в аренду юридическим лицам для ведения дачного хозяйства составляет 3-5 лет (подпункт 4 пункта 8 статьи 39.8 Земельного кодекса РФ).

Если данный участок после его предоставления был разделен на несколько участков, предоставление в аренду земельных участков, образованных из исходного участка, осуществляется на срок, не превышающий срока действия договора аренды земельного участка, являющегося исходным (подпункт 5 пункта 8 статьи 39.8 Земельного кодекса РФ).

Следует обратить внимание и на то, что дачное строительство в данном случае приобретает четкий коммерческий оттенок, поскольку право на участие в таких аукционах не ограничено для коммерческих организаций, которые могут осуществлять такую деятельность (в том числе продажу дачных и жилых домов, организацию отдыха граждан на дачных земельных участках) исключительно с целью извлечения прибыли. Ранее Верховным Судом Российской Федерации в определении от 31 марта 2015 года № 305-КГ15-2124 делался вывод о невозможности коммерческой организации использовать предназначенный для дачного строительства земельный участок по целевому назначению ввиду того, что такая организация не относится к числу юридических лиц, предусмотренных Законом № 66-ФЗ.

Необходимо обратить внимание, что при проведении таких аукционов начальной ценой предмета аукциона на право заключения договора аренды такого земельного участка является размер первого арендного платежа, определенный по результатам рыночной оценки в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

5. Пятый случай - предоставление земельных участков гражданам для ведения садоводства и огородничества, не являющихся членами некоммерческих объединений. Он аналогичен порядку предоставления земельных участков для ИЖС, ведения личного подсобного или крестьянского (фермерского) хозяйства, определенного статьей 39.18 Земельного кодекса РФ, который нами охарактеризован ранее.

Законом определены особенности предоставления земельных участков для огородничества. Так, согласно подпункту 19 пункта 2 статьи 39.6 Земельного кодекса РФ земельные участки за границами населенного пункта предоставляются гражданам только в аренду сроком до 3 лет без проведения торгов и без предварительного опубликования в средствах массовой информации каких-либо извещений

Рассмотрение заявлений о предоставлении таких земельных участков осуществляется в порядке их поступления (пункт 4 статьи 39.15 Земельного кодекса РФ).

Пунктом 3 статьи 39.6 Земельного кодекса РФ определен порядок перезаключения договоров аренды земельных участков, предоставленных на аукционе гражданам для ведения садоводства или дачного хозяйства на новый срок. Такое право у граждан есть только при совокупности следующих условий:



а) заявление подано до истечения срока действующего договора аренды;

б) исключительным правом на приобретение такого земельного участка не обладает иное лицо;

в) ранее заключенный договор аренды не был расторгнут в связи с неиспользованием земельного участка или использованием его не по целевому назначению.

Федеральным законом от 23.06.2014 г. № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» внесены изменения в части освоения и застройки некоммерческих объединений садоводов, огородников и дачников, в том числе:

а) в соответствии с пунктом 9 статьи 34 Закона в случае, если до 1 января 2020 года утвержден проект организации и застройки территории садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения граждан, раздел земельного участка, предоставленного указанному объединению или в совместную собственность членов указанного объединения, осуществляется в соответствии с проектом организации и застройки данной территории. При этом утверждение проекта планировки данной территории и проекта межевания данной территории не требуется;

б) согласно пункту 8 статьи 34 Закона до 1 января 2018 года допускается утверждение проекта организации и застройки территории садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения граждан в соответствии с Федеральным законом от 15.04.1998 № 66-ФЗ.

В статью 32 Федерального закона от 15.04.1998 г. № 66-ФЗ внесены изменения, в соответствии с которыми:

а) организация и застройка территории садоводческого или дачного некоммерческого объединения, раздел земельного участка, предоставленного объединению, осуществляются на основании проекта планировки территории и проекта межевания территории, а организация территории огороднического некоммерческого объединения, раздел земельного участка, предоставленного соответствующему объединению, осуществляются на основании проекта межевания территории;

б) подготовка и утверждение проекта планировки территории и (или) проекта межевания территории осуществляются в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации;

в) публичные слушания по проекту планировки территории и проекту межевания территории в данных случаях не проводятся;

г) члены садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения вправе приступить к использованию садовых, огородных или дачных земельных участков, за исключением строительства

зданий, строений, сооружений, до возникновения права собственности на такие земельные участки или их аренды после их образования и распределения между членами соответствующего объединения на основании решения общего собрания членов соответствующего объединения.

В целях оформления прав на земельные участки, которые находятся у граждан без правоустанавливающих или правоудостоверяющих документов в фактическом пользовании, нужно руководствоваться пунктом 9.1 статьи 3 Федерального закона «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации».

### **13. Особенности предоставления земельных участков, на которых расположены здания и сооружения**

Подходы законодательства, связанные с особенностями предоставления земельных участков, на которых расположены здания и сооружения, в целом остались прежними.

Исключительное право на приобретение земельных участков имеют лица, которым расположенные на них объекты недвижимости принадлежат на праве собственности, хозяйственного ведения или оперативного управления.

Вопрос об оформлении прав на земельные участки лицам, которым объекты недвижимости предоставлены на праве аренды, остается открытым.

Изменилась терминология и отдельные вопросы, связанные с процедурой оформления прав на земельные участки.

Из словосочетания «здания, строения, сооружения» исключено слово «строение», очевидно потому, что оно является более общим понятием и включает в себя понятия «здание и сооружение».

В соответствии с пунктом 23 статьи 2 Федерального закона от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» под сооружением понимается результат строительства, представляющий собой объемную, плоскостную или линейную строительную систему, имеющую наземную, надземную и (или) подземную части, состоящие из несущих, а в отдельных случаях и ограждающих строительных конструкций, и предназначенную для выполнения производственных процессов различного вида, хранения продукции, временного пребывания людей, перемещения людей и грузов.

Понятие «сооружение» нужно отличать от понятия «объект капитального строительства», под которым согласно пункту 10 статьи 1 Градостроительного кодекса РФ понимается здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено, за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных сооружений.

Изменена редакция пункта 21 статьи 3 Федерального закона «О вве-

дении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», в соответствии с которой, если объект недвижимости зарегистрирован до 1 марта 2015 г., собственник такого объекта вправе однократно приобрести земельный участок, на котором расположен данный объект, в аренду без проведения торгов на срок до 3 лет.

Наибольшие изменения произошли по оформлению прав на неделимые земельные участки, то есть земельные участки, раздел которых невозможно осуществить без нарушения требований к образуемым или измененным земельным участкам. При решении вопроса о пределах делимости конкретного земельного участка необходимо учитывать целевое назначение, разрешенное использование соответствующего участка, распространение на данный участок действия градостроительных регламентов.

Пунктами 3 и 4 статьи 39.20 Земельного кодекса РФ по новому определен вид права, на котором предоставляется неделимый земельный участок, если на таком земельном участке расположено здание, в котором помещения принадлежат одним лицам – на праве собственности, другим лицам – на праве хозяйственного ведения или оперативного управления. В данном случае земельный участок предоставляется в аренду со множественностью лиц на стороне арендатора. Также в аренду со множественностью лиц на стороне арендатора предоставляются земельные участки, если в здании одни помещения принадлежат лицам на праве хозяйственного ведения, другим лицам – на праве оперативного управления. Это единственный случай, когда в аренду предоставляются земельные участки государственным или муниципальным учреждениям.

В отличие от аналогичных пунктов статьи 36 Земельного кодекса РФ, в статье 39.20 вышеуказанный порядок предоставления земельного участка предусматривается и в том случае, если на нем находятся несколько зданий и сооружений, предоставленных лицам на праве собственности, хозяйственного ведения и оперативного управления.

По-новому определен порядок предоставления земельного участка, если на нем находится здание, помещения в котором или отдельные здания и сооружения, на котором принадлежат разным лицам на праве оперативного управления. Лицу, в оперативном управлении которого находится наибольшая площадь помещений или площадь зданий и сооружений в оперативном управлении которого превышает площадь зданий и сооружений, находящихся в оперативном управлении других лиц, земельный участок предоставляется на праве постоянного (бессрочного) пользования. С другими лицами заключается соглашение об установлении сервитута.

Изменен и детализирован порядок оформления земельного участка в аренду со множественностью лиц на стороне арендатора (пункты 5-9 статьи 39.20).

Ранее пунктом 5 статьи 36 Земельного кодекса РФ было установлено, что для приобретения прав на земельный участок граждане и юридические лица совместно обращаются в исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления с заявлением о приобретении прав на земельный участок.

В соответствии с новым порядком все лица, у которых помещения (здания) находятся в собственности, хозяйственном ведении или оперативном управлении, имеют право обратиться в орган государственной власти или орган местного самоуправления с заявлением об оформлении документов. Исключением являются лица, которые пользуются данным земельным участком на праве сервитута для прокладки, эксплуатации и ремонта сетей инженерно-технического обеспечения.

При этом для предоставления земельного участка в аренду со множественностью лиц на стороне арендатора подать заявление может только один из правообладателей помещений (зданий и сооружений).

В течение 30 дней после подачи заявления от одного лица орган государственной власти или орган местного самоуправления подготавливает договор аренды со множественностью лиц на стороне арендатора, подписывает его и направляет для подписания всем правообладателям зданий, сооружений и помещений.

Договор аренды заключается только с теми лицами, которые его подписали. Если отдельные лица уклонились от подписания договора, орган государственной власти или орган местного самоуправления обязан в течение 3 месяцев со дня получения подписанного договора обратиться в суд с иском о понуждении правообладателей помещений (зданий, сооружений), которые его не подписали, заключить договор.

Если никто из правообладателей зданий, сооружений, помещений не обратился с заявлением о предоставлении земельного участка, орган государственной власти или орган местного самоуправления вправе обратиться в суд с иском о понуждении заключить договор аренды.

Договор аренды со множественностью лиц на стороне арендатора должен содержать указание на вступление в этот договор иных правообладателей помещений (зданий).

Размер долей в праве общей собственности или размер обязательств по договору аренды должны быть соразмерны долям в праве на помещения в этом здании. Отступление от этого правила возможны только с согласия всех правообладателей или по решению суда.

В отличие от аренды, заявления о предоставлении земельного участка в общую долевую собственность по-прежнему подается всеми собственниками объектов недвижимого имущества одновременно.

Если второй совладелец не имеет намерений оформить земельный участок в собственность, то его право трансформируется в обязанность предоставить заявление об отсутствии возражений на оформление

участка в общую долевую собственность совладельца в согласованных границах. При отсутствии согласия второго совладельца у лица, изъявившего желание оформить земельный участок в собственность, возникает право в судебном порядке снять указанные возражения. (Апелляционное определение Московского городского суда от 28.10.2013 по делу № 11-35972.)

В общую долевую собственность не может быть предоставлен земельный участок, если в расположенном на нем здании отдельные помещения закреплены на праве хозяйственного ведения или оперативного управления.

Также в общую долевую собственность не может быть предоставлен неделимый земельный участок, если отдельные здания (помещения в здании) находятся в казне, не предоставлены на праве хозяйственного ведения или оперативного управления хозяйствующим субъектам, а земля под ними используется не на праве сервитута (подпункт 5 статьи 39.16 Земельного кодекса РФ).

#### **14. Особенности приобретения прав на земельные участки под многоквартирными домами**

Пунктом 13 статьи 39.20 Земельного кодекса РФ установлено, что особенности приобретения прав на земельный участок, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав общего имущества многоквартирного дома объекты недвижимого имущества, устанавливаются федеральными законами. Необходимо обратить внимание, что в данном случае используется термин «приобретение прав на земельный участок», а не «предоставление земельного участка».

Согласно пункту 6 «Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции», утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 28 января 2006 года № 47, многоквартирным домом признается совокупность двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы на земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования в таком доме.

По общему правилу:

а) собственник помещения в многоквартирном доме не вправе осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, отчуждать свою долю в праве общей собственности, влекущие за собой передачу этой части доли отдельно от права собственности на помещение (часть 4 статьи 37 Жилищного кодекса РФ);

б) не предусматривается возможность оформления права собствен-

ности на отдельные земельные участки, занятые квартирами в многоквартирном доме;

в) право общей долевой собственности собственников помещений в двухквартирном доме на земельный участок, на котором такой дом расположен, возникает в силу закона с момента государственной регистрации права собственности на принадлежащие им помещения.

Из этого правила есть исключение, которое касается блокированных домов, под которыми в соответствии с пунктом 2 части 2 статьи 49 Градостроительного кодекса РФ понимаются жилые дома с количеством этажей не более трех, состоящие из нескольких блоков, количество которых не превышает десять и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования. Под отдельными блоками такого дома могут быть образованы отдельные земельные участки. В случае, если двухквартирный дом является домом блокированной застройки, то каждый блок (квартира) может располагаться на самостоятельном земельном участке (письмо Минэкономразвития России от 26 июня 2012 г. № Д23и-1866).

Этот подход подтверждается судебной практикой, при которой суды рассматривают квартиры в таких домах как часть жилого дома, что означает возможность предоставления ее собственнику обособленного земельного участка при возможности его раздела (апелляционное определение Алтайского краевого суда от 11.11.2015 № 33А -10730/2015).

Согласно части 1 статьи 16 Федерального закона от 29.12.2004 № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса РФ» и части 1 статьи 36 Жилищного кодекса РФ собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности земельный участок с элементами озеленения и благоустройства, на котором расположен многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества.

Границы и размер такого земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

В соответствии с подпунктом 4 пункта 3 статьи 11.3 Земельного кодекса РФ, части 2 статьи 5 Федерального закона от 29.12.2004 № 191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса РФ», образование земельных участков в границах элемента планировочной структуры, застроенного многоквартирными домами, осуществляется исключительно на основании проекта межевания территории с соблюдением процедуры публичных слушаний в соответствии со статьей 46 Градостроительного кодекса РФ.

Наличие многоквартирного дома на ранее учтенном земельном участке, сведения о границах которого отсутствуют в государственном кадастре недвижимости, не является основанием для отказа в признании общей долевой собственности собственников помещений в таком доме на земельный участок. В отношении такого земельного участка могут быть проведены кадастровые работы по уточнению местоположения его границ и (или) площади с последующим изменением соответствующих сведений государственного кадастра недвижимости. Заказчиками таких кадастровых работ могут быть собственники помещений многоквартирного дома (письмо Минэкономразвития России от 23 сентября 2011 г. № ОГ-Л23-1395).

Пунктом 5 статьи 16 Закона № 189-ФЗ установлено, что право общей долевой собственности на земельные участки под многоквартирными жилыми домами возникает с момента формирования земельного участка и проведения его государственного кадастрового учета. При этом издание распорядительных актов уполномоченных органов о предоставлении земельного участка не требуется. Таким образом, закон связывает право общей долевой собственности на земельный участок с датой осуществления государственного кадастрового учета независимо от факта государственной регистрации права общей долевой собственности и такая регистрация носит правоподтверждающий, а не правоудостоверяющий характер.

Если земельный участок не сформирован и в отношении него не проведен государственный кадастровый учет, земля под многоквартирным домом находится в собственности (ведении) соответствующего публично-правового образования (пункт 67 постановления Пленума Верховного Суда РФ № 10, Пленума ВАС РФ № 22 от 29 апреля 2010 г. «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав»).

Вместе с тем, по смыслу частей 3 и 4 статьи 16 Федерального закона «О введении в действие Жилищного кодекса РФ» собственник (владелец, публично-правовое образование) не вправе в полном объеме распоряжаться этой землей. В силу пункта 2.2 постановления Конституционного Суда РФ от 28.05.2010 № 12-П, право органов государственной власти или органов местного самоуправления ограничивается их участием в процессе передачи права собственности исключительно вопросам формирования земельного участка.

В свою очередь, собственники помещений в многоквартирном доме вправе владеть и пользоваться этим земельным участком в той мере, в какой это необходимо для эксплуатации ими многоквартирного дома, а также объектов, входящих в состав общего имущества в таком доме согласно части 1 статьи 36 Жилищного Кодекса РФ (апелляционное

определение Верховного суда Республики Карелия от 02.10.2015 № 33-3667/2015).

В данных случаях собственники помещений в многоквартирном доме как законные владельцы земельного участка, на котором он расположен и который необходим для его эксплуатации, в силу статьи 305 Гражданского кодекса РФ имеют право требовать устранения всяких нарушений их прав, хотя бы эти нарушения и не были соединены с лишением владения, а также право на защиту своего владения, в том числе против собственника земельного участка (пункт 67 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и пленума Высшего Арбитражного суда Российской Федерации от 29.04.2010 № 10/22).

В этом случае согласно постановлению Конституционного Суда Российской Федерации от 28.05.2010 № 12-П собственники помещений в многоквартирных домах, земельные участки под которыми не образованы, вправе в индивидуальном порядке обращаться в уполномоченные органы государственной власти или органы местного самоуправления с заявлениями об образовании этих земельных участков, которые для соответствующих органов публичной власти являются основанием для проведения этих работ.

В соответствии со статьей 23 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» право общей долевой собственности на земельный участок возникает в силу закона одновременно с государственной регистрацией права на помещение в таком доме и по общему правилу не требует обязательной государственной регистрации.

Она является обязательной только в тех случаях, когда общее имущество многоквартирного дома передается в аренду или является предметом иных сделок, на основании которых право общей долевой собственности ограничивается, например, при заключении соглашения об установлении сервитута под инженерно-техническими сетями общего пользования, подходящими к многоквартирному дому (статья 219 Гражданского кодекса РФ).

Так как принятие решений об использовании земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, в соответствии с частью 2 статьи 44 Жилищного кодекса Российской Федерации отнесено к компетенции общего собрания собственников помещений, органу, уполномоченному действовать от их имени, данную норму закона необходимо учитывать при принятии соответствующих решений о вовлечении частей такого земельного участка в хозяйственный оборот.

Действующим законодательством не предусмотрены полномочия государственного регистратора вносить в ЕГРП записи о праве собственности на объекты недвижимости, являющиеся общим имуществом в многоквартирном доме, при государственной регистрации прав соб-



ственности на жилые помещения в многоквартирном доме.

Ранее особенности регистрации общей долевой собственности на земельный участок, на котором расположен многоквартирный жилой дом, были определены приказом Минюста России от 14.02.2007 № 29.

В настоящее время этот документ утратил силу, и эти особенности регламентированы разделом XIX приказа Минэкономразвития России № 765 от 23.12.2013 (в ред. от 26.03.2015) «Об утверждении Правил ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, состава номера регистрации, порядка присвоения при проведении государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним условных номеров, которым в установленном законодательством Российской Федерации порядке не присвоен кадастровый номер, форм свидетельства о государственной регистрации и специальной регистрационной надписи на документах, требований к заполнению свидетельства о государственной регистрации и специальной регистрационной надписи, а также требований к формату специальной регистрационной надписи в электронной форме».

Согласно пункту 163 вышеуказанных Правил выдача отдельных свидетельств о государственной регистрации права общей долевой собственности не предусмотрена, а эти сведения включаются:

- а) в свидетельство о государственной регистрации права собственности на помещение в многоквартирном доме;
- б) в выписку из ЕГРП, удостоверяющую проведение государственной регистрации, выдаваемую собственнику помещения в многоквартирном доме.

В частности, в графе «Вид права» дополнительно указываются слова «общая долевая собственность на общее имущество в многоквартирном доме, доля в праве», после чего указывается размер доли в праве на общее имущество в многоквартирном доме, принадлежащей данному собственнику. На оборотной стороне свидетельства о государственной регистрации права указываются слова «Иные участники общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме в соответствии с данными Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним по состоянию на», а также дата, указанная в графе «Дата выдачи» свидетельства.

К сожалению, данный приказ, в отличие от предыдущего, не содержит описания самой процедуры подачи таких заявлений, но очевидно, что заявления о государственной регистрации права общей долевой собственности на земельный участок могут представляться либо собственниками помещений в многоквартирном доме, либо представителями собственников помещений в многоквартирном доме, если это право им предоставлено на основании надлежащим образом оформленных

доверенностей, решением общего собрания, на ином соответствующем закону основании.

С вопросом признания права собственности на земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, непосредственно связан вопрос налогообложения таких земельных участков.

Ранее такие участки признавались объектами налогообложения, что на практике вызывало большие сложности по взиманию земельного налога.

В настоящее время в Налоговый кодекс РФ внесены изменения, согласно которым земельные участки под многоквартирными домами не являются объектами налогообложения (Письмо Минфина России от 12.05.2015 № 03-05-06-02/29902 и от 16.11.2015 № 03-05-05-02/66008).

В отдельных случаях возможно нахождение до настоящего времени земельных участков под многоквартирными домами на праве аренды по договорам, которые были заключены до 2004 года (до даты вступления в силу Федерального закона «О введении в действие Жилищного кодекса РФ»).

В этом случае договор аренды такого земельного участка в силу статьи 413 Гражданского кодекса РФ должен считаться прекратившимся с даты возникновения права общей долевой собственности собственников помещений в многоквартирном доме на данный земельный участок, и арендатор не должен уплачивать арендную плату.

В силу несогласованности между собой нормативных правовых актов единой позиции о порядке прекращения права аренды в данном случае нет. Одними органами власти считается, что для этого достаточно подачи одним из сособственников земельного участка заявления в управление Росреестра о государственной регистрации прекращения договора аренды, другие органы власти, исходя из того, что один из сособственников земельного участка не отражает позицию всех сособственников, считают, что такой договор может быть прекращен только по соглашению сторон или в судебном порядке.

## **15. Особенности предоставления земельных участков для реконструкции зданий и сооружений**

В соответствии со статьей 1 Градостроительного кодекса РФ под реконструкцией объектов капитального строительства подразумевается:

а) изменение параметров объекта капитального строительства, его частей (высоты, количества этажей, площади, объема), в том числе надстройка, перестройка, расширение объекта капитального строительства;

б) замена и (или) восстановление несущих строительных конструкций объекта капитального строительства, за исключением замены отдель-

ных элементов таких конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановления указанных элементов.

Реконструкцию может осуществлять непосредственно лицо, которому земельный участок и реконструируемые объекты принадлежат на том или ином праве, или иная организация по договору. Лицо, осуществляющее реконструкцию объектов капитального строительства, является застройщиком.

Для осуществления реконструкции застройщик должен получить разрешение на строительство (реконструкцию) в порядке, определенном статьей 51 Градостроительного кодекса РФ.

Обязательным приложением к заявлению о выдаче разрешения на строительство являются правоустанавливающие документы на земельный участок, который:

а) предоставлен на том или ином праве самому застройщику;

б) или предоставлен иному правообладателю, если в случаях, установленных бюджетным законодательством Российской Федерации, между застройщиком и органом государственной власти или органом местного самоуправления заключено соглашение о передаче застройщику полномочий государственного (муниципального) заказчика (в данном случае к заявлению также прикладывается и само соглашение).

В зависимости от того, какое лицо определено застройщиком объекта, действия, связанные в том числе с получением разрешения на строительство объекта, осуществляет орган власти либо организация.

В случае, если застройщиком объекта определен орган власти, указанные действия могут совершаться организацией от имени органа власти, являющейся государственным (муниципальным) заказчиком, на основании удостоверенной в установленном порядке доверенности (которая может быть составлена на бланке органа власти и заверена печатью и подписью руководителя данного органа) (письма Минфина России № 02-02-05/65137, Минстроя России № 26484 –ЮР/08 от 17.12.2014).

В целом процедура получения разрешения на строительство является устоявшейся и особых вопросов не должна вызывать.

При реконструкции объектов капитального строительства необходимо учитывать, что реконструкция объектов недвижимости, которые не соответствуют установленному градостроительному регламенту, может осуществляться только в соответствии с таковыми регламентами, хотя в неизменном виде (без реконструкции) они могут эксплуатироваться бессрочно, если их использование не опасно для жизни и здоровья людей, окружающей среды, памятников истории и культуры (часть 4 статьи 85 Земельного кодекса РФ, часть 9 статьи 36 Градостроительного кодекса РФ).

В настоящее время практикуется передача прав на земельный участок застройщику на период реконструкции объектов, которые закре-

плены на праве хозяйственного ведения или оперативного управления за государственными (муниципальными) предприятиями и учреждениями. При этом неурегулированным, на наш взгляд, является вопрос об оформлении правоустанавливающих документов на земельный участок специализированной организации, которая обеспечивает реконструкцию зданий и сооружений, закрепленных за государственными или муниципальными предприятиями и учреждениями на праве хозяйственного ведения или оперативного управления.

Этот вопрос заключается в том, что оформление правоустанавливающих документов на период реконструкции объекта капитального строительства вступает в противоречие с земельным законодательством, так как государственное (муниципальное) предприятие или учреждение не утрачивает право хозяйственного ведения или оперативного управления на реконструируемые объекты, а, следовательно, в силу пунктов 4 и 5 статьи 39.16 Земельного кодекса РФ это является основанием для отказа в предоставлении такого земельного участка организации, обеспечивающей реконструкцию здания или сооружения.

Прекращение права хозяйственного ведения и оперативного управления объектов капитального строительства с целью передачи их застройщику на период реконструкции не дает желаемого результата.

Согласно пункту 6 постановления Пленума Высшего Арбитражного суда Российской Федерации от 11.07.2011 № 54 в случаях, когда по условиям договора одна сторона, имеющаяся в собственности или ином праве земельный участок, предоставляет его для строительства здания или сооружения, а другая сторона обязуется осуществить строительство, к отношениям сторон по договору подлежат правила применения главы 37 Гражданского кодекса РФ «Строительный подряд».

В соответствии с пунктом 1 статьи 763 Гражданского кодекса РФ подрядные строительные работы, предназначенные для удовлетворения государственных или муниципальных нужд, выполняются на основе государственного или муниципального контракта.

Согласно нормам статей 765, 527, 528 Гражданского кодекса РФ государственный или муниципальный контракт заключается на основе заказа на поставку товаров для государственных или муниципальных нужд, размещаемого в порядке, предусмотренном законодательством о размещении заказов на поставки товаров, оказания услуг для государственных или муниципальных нужд.

В соответствии с частью 1 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» заключение договоров, предусматривающих переход владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества, не закрепленного на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, может быть осуществлено только по результатам проведения торгов, за

исключением случаев, установленных законодательством.

С другой стороны, судебная практика свидетельствует о том, что в соответствии со статьями 236, 295, 296, 299 Гражданского кодекса РФ, статьями 18 и 20 Федерального закона от 14.11.2002 № 161-ФЗ «О государственном и муниципальных унитарных предприятиях», заключение соглашения о передаче находящегося у предприятия на праве хозяйственного ведения имущества, в том числе путем добровольного отказа от него, противоречит законодательству, так как лишает предприятие возможности распоряжаться этим имуществом для осуществления уставной деятельности, а на застройщика накладывает дополнительные обязательства по содержанию этого имущества и уплате налогов.

В связи с вышеизложенным, в настоящее время нет однозначного, не противоречащего законодательству решения вопроса о возможности предоставления земельного участка специализированной организации, которая обеспечивает реконструкцию зданий и сооружений, закрепленных за государственными или муниципальными предприятиями и учреждениями на праве хозяйственного ведения или оперативного управления.

Решать данный вопрос необходимо совместно всем лицам, участвующим в этом процессе, с учетом норм различных отраслей законодательства.

Одним из вариантов решения данного вопроса является определение застройщиком самого государственного (муниципального) предприятия или учреждения, за которым закреплен земельный участок и расположенные на нем объекты недвижимого имущества, подлежащие реконструкции, а специализированная строительная организация (Служба заказчика) должна выступать в качестве технического заказчика этих работ, который в соответствии со статьей 1 Градостроительного кодекса РФ вправе от имени застройщика:

а) заключать договоры о выполнении инженерных изысканий, о подготовке проектной документации, о строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства;

б) подготавливать задания на выполнение указанных видов работ;

в) предоставлять лицам, выполняющим инженерные изыскания и (или) осуществляющим подготовку проектной документации, строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, материалы и документы, необходимые для выполнения указанных видов работ;

г) утверждать проектную документацию;

д) подписывать документы, необходимые для получения разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию;

е) осуществлять иные функции, предусмотренные законодательством.

## **16. Особенности предоставления земельных участков для строительства и размещения линейных объектов.**

В настоящее время отсутствует единое унифицированное понятие «линейный объект», что, несомненно, является слабой стороной законодательства и порождает на практике определенные проблемы.

Из статьи 1 Градостроительного кодекса РФ следует, что к линейным объектам относятся линии электропередачи, линии связи, трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения.

Статья 7 Федерального закона от 21.12.2004 № 172-ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую» к линейным объектам относит дороги, линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), нефтепроводы, газопроводы и иные трубопроводы, железнодорожные линии и другие подобные сооружения.

В постановлении Правительства РФ от 16.02.2008 № 87 «О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию» указано, что к линейным объектам относятся трубопроводы, автомобильные и железные дороги, линии электропередачи и другие объекты.

Как видно, в определениях дается перечисление видов линейных объектов, но отсутствует его такие существенные характеристики, как:

- а) соотношение длины и ширины линейного объекта;
- б) отнесение линейного объекта к сооружениям;
- в) связь линейного объекта с земельным участком;
- г) возможность наличия в составе линейного объекта площадных объектов, технологически связанных с линейными объектами.
- д) возможность отнесения единого линейного объекта к различным классам (например, один и тот же газопровод может быть подземным, наземным и надземным на различных участках трассы).

По связи с землей линейные объекты можно классифицировать на:

- а) надземные (воздушные);
- б) наземные (поверхностные);
- в) подземные;
- г) смешанные.

По назначению линейные объекты разделяются на:

- а) транспортные коммуникации (железные и автомобильные дороги);
- б) электрические сети;
- в) линии связи;
- г) канализационные и ливневые коллекторы;
- д) водоводы и водопроводы;
- е) газопроводы;
- ж) нефтепроводы;
- з) каналы и мелиоративные системы.

Таблица 16.1

Основные различия объектов капитального строительства  
и линейных объектов

Объекты капитального строительства	Линейные объекты
Могут существовать без инженерных коммуникаций (линейных объектов)	Как правило, выступает в качестве дополнительных объектов к объектам капитального строительства
Изменить местоположение объекта капитального строительства практически невозможно	Местоположение линейного объекта при необходимости можно изменить и перенести на другое место
Срок эксплуатации в разы больше, чем у линейного объекта	Срок эксплуатации в разы меньше, чем у объекта капитального строительства
Под объект обязательно выделяется земельный участок, на который не могут накладываться земельные участки, предоставленные под другие объекты капитального строительства	Линейный объект может находиться на земельном участке, выделенном под объект капитального строительства, или на одном земельном участке могут находиться разные линейные объекты (автомобильная дорога, а под ней - линия связи)
Для строительства одного капитального объекта предоставляется один земельный участок	Для строительства линейного объекта, как правило, предоставляются несколько земельных участков
Разрешение на строительство выдается на объект капитального строительства, включая обслуживающие его сети	Для строительства отдельных видов линейных объектов требуется разрешение на строительство, для других не требуется

Линейные объекты разделяются на объекты федерального, регионального, местного значения и иные объекты, для которых законодательством установлены отличия при образовании и предоставлении земельных участков.

Согласно статье 9 Градостроительного кодекса РФ к линейным объектам федерального, регионального или местного значения относятся объекты, расположение которых предусмотрено соответствующими схемами территориального планирования Российской Федерации, схемами территориального планирования субъектов Российской Федерации и схемами территориального планирования муниципальных районов, которые утверждаются на срок не менее чем 20 лет.

С учетом специфики линейных объектов основными особенностями образования и предоставления таких участков являются:

а) длительная протяженность и прохождение объекта по значительному количеству земельных участков, находящихся на разных категориях земель, в разной форме собственности и оформленных на разном праве (собственность, аренда, постоянное (бессрочное) пользование и т.д.);

б) необходимость выделения и закрепления для эксплуатации отдельных видов линейных объектов земельного участка;

в) возможность эксплуатации отдельных видов линейных объектов без выделения самостоятельного земельного участка, при установлении ограничений для правообладателя земельного участка по которому проходит линейный объект;

г) необходимость выделения и оформления на различном праве отдельных земельных участков для строительства одного линейного объекта в зависимости от формы собственности, категории земли, наличия или отсутствия прав на земельный участок, сформированный для размещения линейного объекта;

д) невозможность единообразно и одновременно решить вопрос предоставления отдельных земельных участков под строительство линейного объекта.

Новой редакцией Земельного кодекса РФ установлены дополнительные особенности образования таких земельных участков. Так, в частности, из комплексного анализа подпункта 5 пункта 3 статьи 11.3, статьи 11.10, статьи 27 Земельного кодекса РФ в части образования земельных участков следует:

а) образование земельных участков для размещения линейных объектов федерального, регионального или местного значения осуществляется исключительно в соответствии с утвержденным проектом межевания территории;

б) образование земельных участков для размещения иных линейных объектов (не относящихся к объектам федерального, регионального или местного значения) допускается в соответствии с утвержденной схемой расположения земельного участка при отсутствии утвержденного проекта межевания территории;

в) образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности под уже созданными объектами инженерной инфраструктуры линейных объектов местного, регионального или федерального значения может осуществляться в соответствии с утвержденной схемой расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории, которая предусмотрена статьей 11.10 Земельного кодекса РФ;

г) в соответствии с редакцией статьи 11.3 Земельного кодекса РФ при определении вида разрешенного использования земельных участков при образовании земельных участков для линейных объектов фе-



дерального, регионального или местного значения необходимо указывать «для строительства», а не «для размещения», как в иных случаях, определенных статьей 27 Земельного кодекса РФ. Очевидно, такие различия определены тем, что для строительства линейных объектов, как правило, требуются большие по протяженности и площади земельные участки, а для эксплуатации – значительно меньшие, а в отдельных случаях (подземные объекты) оформление прав на земельные участки законодательством не предусматривается (письмо Минэкономразвития России от 25.06.2015 № Д23и-3051).

В части предоставления земельных участков для строительства или размещения линейных объектов основными новациями являются следующие:

а) возможность строительства и эксплуатации линейных объектов как с предоставлением, так и без предоставления земельного участка;

б) максимальный срок предоставления земельных участков в аренду для размещения линейных объектов составляет 49 лет;

в) в случае, если земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, полностью или частично расположен в охранной зоне, установленной в отношении линейного объекта, договор аренды такого земельного участка должен содержать условия допуска представителей собственника линейного объекта или представителей организации, осуществляющей эксплуатацию линейного объекта, к данному объекту в целях обеспечения его безопасности;

г) возможность предоставления земельных участков для строительства и размещения линейных объектов на праве сервитута;

д) возможность использования земель или земельных участков для капитального или текущего ремонта линейного объекта на срок не более одного года и строительство временных или вспомогательных сооружений (включая ограждения, бытовки, навесы), складирование строительных и иных материалов, техники для обеспечения строительства, реконструкции линейных объектов федерального, регионального или местного значения без их предоставления или установления сервитута без взимания платы за землю на основании разрешений, выдаваемых в порядке утвержденным постановлением Правительства РФ от 27.11.2014 г № 1244 «Об утверждении Правил выдачи разрешений на использование земель или земельного участка, находящихся в государственной или муниципальной собственности»;

е) отсутствие необходимости оформления собственниками линейных объектов прав на земельные участки под подземными линейными объектами трубопроводного транспорта (статья 90 Земельного кодекса РФ);

ж) необходимость установления ограничений собственников земельных участков в связи с установлением охранных зон линейных объектов;

з) отсутствие необходимости перевода земель или земельных участков в земли транспорта, предоставляемых под строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов трубопроводного транспорта,

на период осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта таких объектов;

и) возможность перевода земель сельскохозяйственных угодий или земельных участков в составе таких земель из земель сельскохозяйственного назначения в другую категорию для строительства линейных объектов только при наличии утвержденного в установленном порядке проекта рекультивации части сельскохозяйственных угодий, предоставленных на период осуществления строительства линейных объектов;

к) нераспространение действия градостроительных регламентов на земельные участки, предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами (статья 36 Градостроительного кодекса РФ);

л) разделение линейных объектов на объекты, для размещения которых требуется и для которых не требуется разрешение на строительство. В настоящее время утвержденного на федеральном уровне перечня линейных объектов, для размещения которых не требуется разрешение на строительство, нет. Его планируется определить проектом федерального закона № 642612-6 «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования государственного учета объектов недвижимости».

В Хабаровском крае данный вопрос урегулирован законом Хабаровского края от 29.07.2015 г. № 109 «О случаях, при которых не требуется получения разрешения на строительство на территории Хабаровского края».

В частности, к таковым объектам закон относит:

а) газопроводы давлением до 0,3 мегапаскаля включительно (в том числе газопроводы-вводы) от места присоединения к распределительному газопроводу до отключающего устройства, расположенного на границе сети газораспределения и сети газопотребления, средств электрохимической защиты от коррозии указанных газопроводов - в случае, если строительство, реконструкция указанных объектов осуществляется в целях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сети газораспределения;

б) линии электропередачи классом напряжения до 20 килвольт включительно (в том числе кабельные линии электропередачи, исполненные в блочной канализации), а также связанные с ними электроустановки полной заводской готовности классом напряжения до 20 килвольт включительно - в случае, если строительство, реконструкция указанных объектов осуществляется в целях технологического присоединения энергопринимающих устройств потребителей электрической энергии к объектам электросетевого хозяйства сетевых организаций;

в) водопроводы внутри кварталов застройки (за исключением магистральных) от точки подключения (технологического присоединения) к участку сети централизованной системы водоснабжения до объекта капитального строительства;

г) линейные сооружения канализации (в том числе ливневой) внутри кварталов застройки от точки подключения (технологического присоединения) к участку сети централизованной системы водоотведения до объекта капитального строительства;

д) квартальные тепловые сети, включая сети горячего водоснабжения, предназначенные для транспортировки водяного пара с рабочим давлением до 0,07 мегапаскаля включительно или горячей воды с температурой до 115 градусов Цельсия, от точки подключения к системе теплоснабжения до объекта капитального строительства;

е) внутриквартальные и вдольтрассовые проезды.

При решении вопроса об особенностях предоставления земельных участков для размещения линейных объектов кроме указанных выше нормативных правовых актов необходимо учитывать требования Федерального закона от 8 ноября 2007 г. № 257-ФЗ «Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», которым установлены особенности установления публичного сервитута для прокладки, переноса, переустройства инженерных коммуникаций и их эксплуатации в границах полос отвода автомобильных дорог. Данный вопрос подробно изложен ниже в специальном разделе данной работы.

В соответствии с вышеизложенным, возможные варианты оформления прав на земельные участки для строительства и размещения линейных объектов приведены в таблице 16.2.

Таблица 16.2.

Возможные варианты оформления прав на земельные участки для строительства и размещения линейных объектов

Право на земельный участок, по которому проходит трасса линейного объекта	Право на котором может быть оформлен земельный участок для размещения линейного объекта
Государственная или муниципальная собственность при отсутствии правообладателей земельного участка	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Собственность после ввода составной части линейного объекта, являющейся объектом недвижимости в эксплуатацию.</li> <li>2. Аренда</li> <li>3. Постоянное (бессрочное) пользование</li> <li>4. Безвозмездное пользование</li> <li>5. Публичный сервитут</li> <li>6. На основании разрешения без предоставления земельного участка или установления сервитута</li> </ol>

Частная собственность	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Выкуп земельного участка для государственных или муниципальных нужд с последующим предоставлением на указанных выше правах</li> <li>2. Выделение части земельного участка и предоставление ее в аренду частным собственником</li> </ol>
Право постоянного (бессрочного) пользования	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Раздел земельного участка и предоставление образованного земельного участка уполномоченным органом власти на указанных выше правах</li> <li>2. Сервитут</li> </ol>
Право аренды	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Выделение части земельного участка и предоставление ее в субаренду</li> <li>2. Раздел земельного участка и предоставление его уполномоченным органом на указанных выше правах</li> <li>3. Сервитут</li> </ol>

Решение уполномоченного органа власти о предоставлении земельного участка для размещения (эксплуатации) линейного объекта кроме указания на предоставление земельного участка на том или ином праве, на наш взгляд, должно содержать в себе следующие пункты:

а) установить вдоль оси (название линейного объекта) охранную (санитарно-защитную) зону шириной \_\_\_\_ метров в соответствии с (указать нормативный правовой акт), которым определены необходимость установления охранной (санитарно-защитной) зоны и ее размеры;

б) (Наименование уполномоченного органа) уведомить в установленном порядке правообладателей земельных участков об установлении ограничения в использовании предоставленных им земельных участков в связи с установлением охранной (санитарно-защитной) зоны;

в) (Наименование собственника, арендатора, пользователя, владельца земельного участка) предоставленного для размещения линейного объекта в срок до \_\_\_\_\_ подготовить в установленном порядке карту-план объекта землеустройства охранной (санитарно-защитной) зоны и внести сведения о ее границах в государственный кадастр недвижимости.

Для справки можно отметить, что некоторые особенности предоставления земельных участков для реконструкции линейных объектов изложены в совместном письме Минэкономразвития России и Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 28.10.2015 № 19- исх/15490-СМ/15. В основном они касаются вопросов подготовки градостроительной документации, в силу чего в данной работе не комментируются.

## 17. Особые случаи предоставления земельных участков для строительства

Определенными новациями по вопросам предоставления земельных участков является расширение перечня особого порядка предоставления земельных участков для строительства как отдельных объектов, так и комплексного освоения территорий.

К таким случаям относятся предоставление земельных участков:

- а) для развития застроенной территории;
- б) для комплексного освоения территории;
- в) для строительства жилья экономического класса;
- г) для строительства и эксплуатации наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования.

В отличие от ранее охарактеризованных способов предоставления земельных участков:

а) данные вопросы урегулированы преимущественно нормами Градостроительного кодекса РФ;

б) к участникам аукционов предъявляются особые требования, что делает их в ряде случаев по существу закрытыми;

в) по договорам на освоение или развитие территории на органы государственной власти или местного самоуправления накладываются определенные обязательства, как правило - по оказанию содействия в подведении сетей инженерно-технического обеспечения к земельному участку;

г) договоры аренды земельных участков, договоры освоения или развития территорий первоначально подписываются победителем аукциона, затем – органом власти.

В новых нормах земельного и градостроительного законодательства по-прежнему предлагается использовать термин «территория» - очевидно, для того, чтобы увязать его с понятием «документация по планировке территории». Специалисты считают этот термин неудачным, так как «комплексное освоение территории» является не целью предоставления земельного участка, а способом его застройки. Кроме того, «территория» не является объектом гражданских прав и в отличие от земельного участка не может быть предоставлена заинтересованному лицу. Согласно статье 6 Земельного кодекса РФ объектом земельных отношений является земля как природный объект и природный ресурс, земельный участок или его часть.

Очевидно, чтобы избежать данного правового противоречия, законодательством при предоставлении земельных участков для комплексного освоения территории ( в том числе для строительства жилья экономического класса, строительства и эксплуатации наемных домов социального и коммерческого использования) в отличие от Земельного кодекса РФ в прежней редакции для вышеназванных случаев предусмотрено

одновременное заключение двух договоров – договора комплексного освоения территории и обычного договора аренды земельного участка.

Ожидается, что на практике из указанных выше четырех способов предоставления земельных участков наиболее часто будет применяться предоставление земельных участков для развития застроенных территорий и для комплексного освоения территорий.

### **17.1 Основные особенности предоставления земельных участков для развития застроенной территории**

Особенности предоставления земельных участков для развития застроенной территории определены статьями 46.1- 46.3 Градостроительного кодекса РФ.

Развитие застроенных территорий осуществляется в границах элемента планировочной структуры (квартала, микрорайона) или его части (частей), в границах смежных элементов планировочной структуры или их частей.

Решение о развитии застроенной территории может приниматься только органом местного самоуправления, вне зависимости от того, имеются ли указанные полномочия в уставе муниципального образования, по инициативе:

- а) органа государственной власти субъекта Российской Федерации;
  - б) органа местного самоуправления;
  - в) физических или юридических лиц
- (письмо Росстроя от 02.06.2008 № ОС-2724/02-1).

Необходимым условием принятия такого решения является наличие градостроительного регламента, а также местных нормативов градостроительного проектирования (при их отсутствии - утвержденных органом местного самоуправления расчетных показателей обеспечения такой территории объектами социального и коммунально-бытового назначения, объектами инженерной инфраструктуры).

Решение о развитии застроенной территории может быть принято в отношении территории, на которой расположены:

- а) многоквартирные дома, признанные в установленном Правительством Российской Федерации порядке аварийными и подлежащими сносу;
- б) многоквартирные дома, снос, реконструкция которых планируются на основании муниципальных адресных программ, утвержденных представительным органом местного самоуправления;
- в) иные объекты капитального строительства, вид разрешенного использования и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту.

На застроенной территории, в отношении которой принято решение о

развитии, не могут быть расположены иные объекты капитального строительства, за исключением указанных выше.

Местоположение границ и размер земельного участка в границах застроенных территорий, а также его площадь определяются с учетом фактического землепользования, градостроительных нормативов и правил, действовавших в период застройки указанных территорий (часть 4 статьи 43 Градостроительного кодекса РФ).

В соответствии с частью 9 статьи 38 Федерального закона № 221-ФЗ при уточнении границ земельного участка их местоположение определяется исходя из сведений, содержащихся в правоустанавливающем документе на земельный участок, а при отсутствии такого документа - из сведений, содержащихся в документах, определявших местоположение границ земельного участка при его образовании. В случае, если указанные документы отсутствуют, границами земельного участка являются границы, существующие на местности пятнадцать и более лет и закрепленные с использованием природных объектов или объектов искусственного происхождения, позволяющих определить местоположение границ земельного участка.

Если образование земельных участков должно осуществляться с учетом проекта межевания территории или иного документа, местоположение границ данных земельных участков определяется с учетом такого документа (часть 10 статьи 38 Федерального закона № 221-ФЗ).

Приобретение прав на земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в границах застроенной территории, не подлежащие изъятию для муниципальных нужд, лицом, заключившим договор, осуществляется в соответствии с гражданским законодательством и земельным законодательством.

Предоставление земельных участков для застроенной территории осуществляется путем проведения аукциона органами местного самоуправления

Развитие застроенных территорий осуществляется на основании договора о развитии застроенной территории.

В рамках реализации договора о развитии застроенной территории лицом, заключившим такой договор с органом местного самоуправления, должны быть решены следующие задачи:

а) переселение граждан, проживающих в расположенных на такой территории в аварийных многоквартирных домах и многоквартирных домах, снос (реконструкция) которых планируются на основании муниципальных адресных программ, за счет средств частных инвесторов, а также в случаях, предусмотренных таким договором, за счет средств бюджета субъекта Российской Федерации и (или) местных бюджетов, средств государственной корпорации - Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства;

б) снос (реконструкция) указанных многоквартирных домов;  
в) проведение комплексной застройки такой территории на основе разработанного и утвержденного в установленном порядке проекта планировки территории, включая проект межевания.

Приказом Минстроя России от 09.12.2013 № 23/МС «Об утверждении методических рекомендаций по привлечению внебюджетных средств при реализации региональных адресных программ по переселению граждан из аварийного жилищного фонда» уполномоченному органу местного самоуправления в целях оценки инвестиционной привлекательности проекта по развитию застроенной территории рекомендуется:

а) собрать информацию, которая должна содержать в том числе данные о соответствии застроенной территории требованиям частей 3 - 5 статьи 46.1 Градостроительного кодекса РФ, а также о необходимости осуществления строительства и (или) реконструкции объектов инженерной, социальной и коммунально-бытовой инфраструктур, предназначенных для обеспечения застроенной территории;

б) провести предварительную оценку объема жилищного фонда, необходимого для переселения граждан из расположенных на такой территории аварийных многоквартирных домов и многоквартирных домов, снос (реконструкция) которых планируется на основании муниципальных адресных программ;

в) провести предварительный расчет выкупной цены за изымаемые жилые помещения в расположенных на такой территории аварийных многоквартирных домах, а также стоимости жилых помещений в расположенных на такой территории многоквартирных домах, снос (реконструкция) которых планируется на основании муниципальных адресных программ;

г) провести предварительную оценку затрат на комплексную застройку такой территории в соответствии с градостроительным регламентом и местными нормативами градостроительного проектирования (при их отсутствии - утвержденными органом местного самоуправления расчетными показателями обеспечения такой территории объектами социального и коммунально-бытового назначения, объектами инженерной инфраструктуры);

д) оценить потребности и возможности участия органов местного самоуправления в развитии застроенной территории, в том числе потребности и возможности привлечения средств бюджета субъекта Российской Федерации и (или) местных бюджетов, средств государственной корпорации - Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства.

е) на основании собранной информации подготовить заключение о возможности либо невозможности принятия решения о развитии застроенной территории.



Решение о развитии застроенной территории принимается органом местного самоуправления и должно содержать следующие данные:

- а) местоположение застроенной территории;
- б) площадь застроенной территории;
- в) перечень адресов зданий, строений, сооружений, подлежащих сносу или реконструкции.

Орган, принявший решение о признании аварийным многоквартирного дома, расположенного на застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии, обязан предъявить собственникам помещений в таком доме требование о его сносе или реконструкции и установить срок (не менее шести месяцев) для подачи ими заявления на получение разрешения на строительство, снос или реконструкцию такого дома. В случае, если такими собственниками в течение установленного срока не будет подано в установленном порядке указанное заявление, земельный участок, на котором расположен такой дом, и жилые помещения в таком доме подлежат изъятию для муниципальных нужд, за исключением жилых помещений, принадлежащих на праве собственности муниципальному образованию.

С учетом требований частей 11 и 12 статьи 32 Жилищного кодекса РФ аукцион на развитие застроенной территории рекомендуется проводить только по истечении сроков, которые установлены для подачи собственниками помещений в аварийных многоквартирных домах, расположенных на такой территории, заявлений на получение разрешения на строительство, снос или реконструкцию таких домов, если не получено согласие таких собственников на изъятие земельных участков, на которых расположены такие многоквартирные дома, и жилых помещений в таких домах до истечения таких сроков.

Федеральным законом от 23.06.2014 г. № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» внесены изменения, в соответствии с которыми возможно предоставление земельных участков по частям по мере выполнения обязательств по сносу домов и расселения жильцов. Это очень важная норма закона, которая позволяет уменьшить единовременную финансовую нагрузку на застройщиков.

В связи с этим при реализации договора о развитии застроенной территории после предоставления застройщику земельных участков в границах такой территории рекомендуется обеспечить использование первого земельного участка для целей строительства стартового многоквартирного дома для переселения граждан. В этом случае застройщик будет иметь возможность постепенно расселять многоквартирные дома. Такой подход рекомендуется в связи с тем, что большинство граждан, подлежащих переселению в рамках развития застроенной территории, как правило, крайне негативно относятся к переезду в другую часть на-

селенного пункта, и использование подхода «волнового переселения» в границах территории, подлежащей развитию, снижает риски, связанные с расселением многоквартирных домов.

Порядок организации и проведения аукциона на право заключить договор о развитии застроенной территории определен статьей 46.3 Градостроительного кодекса РФ и мало чем отличается от порядка проведения аукционов по предоставлению земельных участков в аренду. Хотя аукционы в данном случае являются открытыми по составу участников и форме подачи заявок, но заявитель одновременно с заявкой должен представить документы об отсутствии у заявителя задолженности по начисленным налогам, сборам и иным обязательным платежам в бюджеты любого уровня или государственные внебюджетные фонды за прошедший календарный год, размер которой превышает двадцать пять процентов балансовой стоимости активов заявителя по данным бухгалтерской отчетности за последний завершенный отчетный период. В статье 39.12 Земельного кодекса РФ, определяющей порядок проведения обычных аукционов, такое требование для его участников отсутствует.

Порядок определения начальной цены предмета аукциона в Хабаровском крае определен постановлением Правительства края от 10 мая 2011 г. № 135-пр «Об утверждении методики определения начальной цены предмета аукциона на право заключения договора о развитии застроенной территории».

Требования к договору о развитии застроенной территории являются новыми нормами законодательства, которые определены статьей 46.2. Градостроительного кодекса РФ. При его подготовке необходимо обратить внимание, что пунктом 3 данной статьи определены существенные условия договора, которые должны быть включены в обязательном порядке, а пунктом 4 – иные существенные условия договора, которые подлежат включению по усмотрению органа местного самоуправления, в том числе:

а) обязательство лица, заключившего договор с органом местного самоуправления, осуществить строительство и (или) реконструкцию объектов инженерной, социальной и коммунально-бытовой инфраструктур, предназначенных для обеспечения застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии; максимальные сроки выполнения указанного обязательства;

б) указание видов объектов, подлежащих по окончании строительства передаче в муниципальную собственность; условия и сроки такой передачи;

в) условия и объем участия органа местного самоуправления в развитии застроенной территории с указанием соответствующих сроков;

г) способы и размер обеспечения исполнения договора лицом, заключившим договор с органом местного самоуправления;

д) обязательство органа местного самоуправления обеспечить в соответствии с программой комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры поселения, городского округа строительство и (или) реконструкцию за границами земельного участка или земельных участков, в отношении которых заключен договор, объектов коммунальной инфраструктуры, необходимых для обеспечения подключения (технологического присоединения) на границах таких земельных участков к объектам коммунальной инфраструктуры, построенным на таких земельных участках; максимальные сроки выполнения указанного обязательства.

Исходя из анализа судебной практики, способами обеспечения договора могут быть:

а) безотзывная банковская гарантия, выданная банком или иной кредитной организацией;

б) передача администрации муниципального образования в залог денежных средств, в том числе в форме вклада (депозита);

в) поручительства юридического лица, имеющего определенный размер капитала и резервов, указанных в соответствующем разделе баланса.

## **17.2. Особенности предоставления земельных участков для комплексного освоения территории**

В отличие от ранее действовавших норм законодательства для комплексного освоения территории земельные участки могут предоставляться не только в целях жилищного строительства, но и для строительства иных объектов.

Предоставление земельного участка для комплексного освоения территории осуществляется путем проведения аукциона. В аукционе на право комплексного освоения территории могут участвовать только юридические лица.

В статью 51 Градостроительного кодекса РФ внесено дополнение, в соответствии с которым если земельный участок предоставлен для комплексного освоения территории, выдача разрешений на строительство многоквартирных домов на данной территории допускается только после образования земельных участков в соответствии с проектом межевания.

В отличие от статьи 30.2 Земельного кодекса РФ (в редакции до 01.03.2015 г.) по результатам аукциона на комплексное освоение территории заключаются два договора:

а) договор о комплексном освоении территории в 2 экземплярах;

б) договор аренды земельного участка в 3 экземплярах.

Учитывая взаимосвязанность этих договоров, срок договора о комплексном освоении территории должен соответствовать сроку договора аренды земельного участка, который, в свою очередь, определяется в

порядке, установленном приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 27.02.2015 № 137-пр.

Глава 5 Градостроительного кодекса РФ дополнена статьей «46.4. Договор о комплексном освоении территории», в которой дано определение комплексного освоения территории и определены требования к договору о комплексном освоении территории.

Договор о комплексном освоении территории - это договор, в силу которого одна сторона в установленный договором срок своими силами и за свой счет и (или) с привлечением других лиц и (или) средств других лиц обязуется подготовить проект планировки территории и проект межевания территории, осуществить на предоставленном земельном участке мероприятия по благоустройству, в том числе озеленению, а также обеспечить освоение такой территории, включая ввод в эксплуатацию объектов капитального строительства, а другая сторона (исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления) обязуется создать необходимые условия для выполнения этих обязательств.

Договор о комплексном освоении территории является двусторонним, возмездным, взаимным и консенсуальным (то есть заключенным с момента согласования существенных условий сторонами). Так же, как и договор о развитии застроенной территории, он подлежит отнесению к комплексным (межотраслевым) договорам.

Отличительной особенностью договора о комплексном освоении территории являются совместные обязательства сторон по:

а) осуществлению на земельном участке, в отношении которого заключен вышеназванный договор, или на земельных участках, образованных из такого земельного участка, строительства объектов коммунальной, транспортной и социальной инфраструктур в соответствии с проектом межевания территории с указанием максимальных сроков выполнения данного обязательства;

б) обеспечению осуществления мероприятий по освоению территории, включая ввод в эксплуатацию объектов капитального строительства в соответствии с графиками осуществления каждого мероприятия в предусмотренные графиками сроки.

Таким образом, на орган государственной власти или орган местного самоуправления по договору о комплексном освоении территории возлагаются реальные обязательства, требующие материальных и финансовых затрат.

Структура договора предусматривает:

а) обязательные условия, которые определены пунктом 5 статьи 46.4 Градостроительного кодекса РФ;

б) условия, которые могут быть включены в договор, определенные пунктом 6 статьи 46.4 Градостроительного кодекса РФ;

в) иные условия.

Третьей отличительной особенностью договора о комплексном освоении территории является обязательство сторон в течение 3 месяцев со дня утверждения документации по планировке территории заключить дополнительное соглашение к такому договору, содержащее график осуществления мероприятий по освоению данной территории (в том числе строительство и ввод в эксплуатацию объектов капитального строительства) в отношении каждого мероприятия с указанием сроков начала и окончания проведения соответствующих работ.

В целях исключения возможности победителя аукциона не выполнять взятые на себя обязательства по комплексному освоению территории в силу того, что после раздела исходного земельного участка, выставленного на торги, на который был заключен данный договор, данный земельный участок прекращает свое существование, пунктом 8 статьи 46.4 Градостроительного кодекса РФ предусмотрено, что прекращение существования земельного участка в результате его раздела или возникновения у третьих лиц прав на земельные участки, образованные из такого участка, не являются основанием для прекращения прав и обязанностей по договору о комплексном освоении территории.

Неурегулированным, на наш взгляд, является вопрос по арендной плате. При проведении аукциона на комплексное освоение территории начальной ценой предмета аукциона является не начальная цена права на заключение договора аренды земельного участка, а размер первого арендного платежа, определенного в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в РФ». В пункте 47 разъяснений Минэкономразвития России по данному вопросу указывается следующее:

а) ежегодный размер арендной платы определяется в порядке, установленном для определения арендной платы без проведения торгов;

б) размер первого арендного платежа определяется по результатам аукциона и уплачивается первым по отношению к последующим платежам;

в) первый арендный платеж является частью общего годового размера арендной платы за земельный участок.

В связи с вышеизложенным возникает вопрос, что указывается в извещении о проведении такого аукциона:

а) размер арендной платы за 11 месяцев, определенный в порядке, установленном для определения арендной платы без проведения торгов,

б) или размер арендной платы за 12 месяцев за минусом первого арендного платежа, который по результатам аукциона может превысить регулярные платежи за оставшиеся 11 месяцев?

Данный вопрос возникает потому, что из разъяснений Минэкономразвития России следует, что две части платежа не могут быть выше ежегод-

ного размера арендной платы, которая определяется по правилам, установленным для определения арендной платы без проведения торгов.

**17.3. Особенности предоставления земельных участков для строительства жилья экономического класса**

Особенности предоставления земельных участков для строительства жилья экономического класса определены статьями 46.5- 46.8 Градостроительного кодекса РФ.

В связи с изменениями законодательства право предоставления земельных участков для строительства жилья экономического класса получили органы государственной власти и органы местного самоуправления.

По аналогии с существующей процедурой предоставления земельных участков для строительства земельные участки могут предоставляться на аукционах:

а) для освоения территории в целях строительства жилья экономического класса;

б) для комплексного освоения территории в целях строительства жилья экономического класса.

В соответствии с приказом Минстроя России от 05 мая 2014 г. № 223-пр критериями отнесения жилья к экономическому классу являются тип жилого помещения, его состояние, площадь земельного участка, на котором оно расположено, обеспеченность сетями инженерно-технического обеспечения, его внутренняя отделка. С учетом этих критериев к жилью экономического класса относятся следующие жилые помещения:

а) отдельно стоящий жилой дом с количеством этажей не более чем три, предназначенный для проживания одной семьи;

б) блок в составе состоящего из нескольких блоков жилого дома блокированной застройки с количеством этажей не более чем три, который предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, который расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования;

в) квартира в многоквартирном доме.

При этом вышеназванные жилые помещения не должны быть признаны в установленном порядке непригодными для проживания и не должны располагаться в многоквартирном доме, признанном в установленном порядке аварийным и подлежащим сносу или реконструкции.

Площадь земельного участка, на котором расположен жилой дом, составляет не более 1500 квадратных метров.

Площадь земельного участка, на котором расположен блок в составе жилого дома блокированной застройки, не должна превышать 400 квадратных метров.

Общая площадь жилого помещения составляет:

а) не более 150 квадратных метров, если жилое помещение является жилым домом или блоком в составе жилого дома блокированной застройки;

б) не более 100 квадратных метров, если жилое помещение является квартирой.

Требования к электросбережению домов экономического класса - класс энергосбережения не ниже «В2 (высокий);

Также предусматриваются требования к:

а) внутренней отделке жилых помещений, пригодных для проживания;

б) установке инженерного оборудования, в том числе в целях поквартирного учета водопотребления, теплотребления, электропотребления и газопотребления (при наличии газопотребления);

в) обеспеченности объектами социального и коммунально-бытового назначения, инженерно-технического обеспечения и территориальная доступность таких объектов в соответствии с нормативами градостроительного проектирования;

г) условиям для полноценной жизнедеятельности инвалидов и иных маломобильных групп населения с учетом требований, установленных законодательством Российской Федерации.

Статьей 7 Федерального закона от 21 июля 2014 г. № 224-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс РФ и отдельные законодательные акты РФ в части законодательного регулирования отношений по найму жилых помещений жилищного фонда социального использования» установлены следующие новации, которые вступили в силу:

а) право на приобретение жилья экономического класса по договорам купли-продажи или по договорам участия в долевом строительстве имеют граждане, относящиеся к категориям граждан, установленным нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации (граждане, имеющие право на приобретение жилья экономического класса);

б) субъекты Российской Федерации утверждают перечень категорий граждан, имеющих право на приобретение жилья экономического класса. В указанный перечень также могут быть включены категории граждан из числа установленных Правительством Российской Федерации категорий граждан, имеющих право на приобретение жилья экономического класса;

в) нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации может быть предусмотрено преимущественное право на приобретение жилья экономического класса гражданами, относящимися к отдельным категориям граждан, имеющих право на приобретение жилья экономического класса;

г) гражданин, имеющий право на приобретение жилья экономического класса, реализует это право один раз;

д) гражданин, имеющий право на приобретение жилья экономического класса, может реализовать это право в случае, если он включен в утвержденный органом местного самоуправления список граждан, имеющих право на приобретение жилья экономического класса.

Данным законом также установлено, что нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации устанавливается:

а) порядок проверки органами местного самоуправления соответствия граждан-заявителей установленным категориям граждан, имеющих право на приобретение жилья экономического класса;

б) порядок формирования и утверждения органами местного самоуправления списков граждан, имеющих право на приобретение жилья экономического класса;

в) порядок внесения в них изменений;

г) порядок ведения сводного по субъекту Российской Федерации реестра граждан, включенных в такие списки;

д) порядок предоставления содержащихся в указанном реестре сведений юридическим лицам, заключившим договоры об освоении территории в целях строительства жилья экономического класса или договоры о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса.

Законом также определено содержание договора купли-продажи жилья экономического класса и ответственность юридического лица от уклонения в подписании договора купли-продажи с гражданином.

На федеральном уровне перечень отдельных категорий граждан, имеющих право на приобретение жилья экономического класса, установлены постановлением Правительства РФ от 25.10.2012 г. № 1099 (ред. от 06.09.2014 № 912) «О некоторых вопросах по реализации Федерального закона «О содействии развитию жилищного строительства» в части обеспечения права отдельных категорий граждан на приобретение жилья экономического класса».

На краевом уровне по данному вопросу приняты следующие нормативные правовые акты.

1. Закон Хабаровского края от 27.02.2013 г. № 264 «О формировании списков граждан, имеющих право на приобретение жилья экономического класса, построенного или строящегося на земельных участках Федерального фонда содействия развитию жилищного строительства, переданных в безвозмездное пользование или аренду для строительства жилья экономического класса, в том числе их комплексного освоения в целях строительства жилья такого класса».

2. Постановление Правительства Хабаровского края от 28.09.2013 г. № 300-пр «О регулировании отдельных вопросов формирования списков граждан, имеющих право на приобретение жилья экономического класса».



В связи с тем, что полномочия по предоставлению земельных участков для строительства жилья экономического класса сейчас имеют не только Федеральный фонд содействия развитию жилищного строительства, но и органы государственной власти и органы местного самоуправления, в вышеназванные нормативные акты необходимо внести дополнения в соответствии с Федеральным законом от 21 июля 2014 г. № 224-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс РФ и отдельные законодательные акты РФ в части законодательного регулирования отношений по найму жилых помещений жилищного фонда социального использования».

Таким образом, до принятия соответствующих поправок применение на практике данного способа предоставления земельных участков невозможно.

Статьей 46.7 Градостроительного кодекса РФ предусмотрено два типа аукционов:

а) на право заключения договора об освоении территории для строительства жилья экономического класса;

б) на право заключения договора о комплексном освоении территории для строительства жилья экономического класса.

Порядок их подготовки и проведения в целом аналогичен друг другу и отличается только в деталях.

Основными особенностями таких аукционов является следующее:

а) предметом аукциона является не размер платы за землю, а цена одного квадратного метра жилых помещений;

б) аукцион проводится путем снижения начальной цены предмета аукциона;

в) в качестве обеспечения заявки на участие в аукционе участник аукциона вносит денежные средства, которые в отличие от задатка возвращаются победителю аукциона;

г) к участию в аукционе допускаются только лица, соответствующие требованиям, установленным статьей 46.8 Градостроительного кодекса РФ – это достаточно обширный перечень требований в части опыта работы, наличия разрешения на проведение работ, материальной и финансовой состоятельности застройщика, что делает эти аукционы фактически закрытыми;

д) до заключения договора об освоении территории в целях строительства жилья экономического класса (договора о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса), победитель аукциона (единственный участник) должен представить обеспечение исполнение данного договора;

е) при проведении аукциона на комплексное освоение территории в целях строительства жилья экономического класса подготавливаются не технические условия подключения (технологического присоеди-

нения) к сетям инженерно-технического обеспечения, а составляется примерный перечень мероприятий по подключению (технологическому присоединения) объектов, которые будут построены в границах данной территории с указанием примерных затрат и источников их финансирования.

Основное содержание договора об освоении территории – обязательство застройщика предоставить гражданам по фиксированной цене на основании договоров долевого участия или договоров купли-продажи жилые помещения, в объемах и в сроки, установленные договором. При этом на органы власти возлагается обязанность обеспечить осуществление мероприятий, необходимых для подключения (технологического присоединения) построенного объекта к сетям инженерно-технического обеспечения, оказать поддержку в строительстве жилья в соответствии с нормативными правовыми актами Российской Федерации, субъектов РФ и муниципальных образований.

Законом допускается возможность возложение определенных обязанностей по договору на органы государственной власти или органы местного самоуправления, а также заключения государственных (муниципальных) контрактов на приобретение жилья экономического класса.

Договор о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса, в отличие от обычного договора об освоении территории, предусматривает обязанности сторон по разработке и утверждению проекта планировки и проекта межевания территории, образованию земельных участков, возможность передачи на возмездной или безвозмездной основе в государственную или в муниципальную собственность построенных за счет средств застройщика объектов коммунальной, транспортной и социальной инфраструктуры, а в собственность сетевых организаций – сетей инженерно-технического обеспечения или их элементов.

Законом предусмотрены совместные обязательства сторон по осуществлению строительства объектов коммунальной, транспортной и социальной инфраструктуры и благоустройству территории.

После утверждения документации по планировке территории стороны обязаны заключить дополнительное соглашение, содержащее график осуществления мероприятий по освоению территории, в том числе строительству и вводу в эксплуатацию жилых домов с указанием сроков начала и окончания проведения соответствующих работ. Таким образом, в данном случае публичный субъект выступает не в качестве властного субъекта, а в качестве равноправного субъекта гражданских правоотношений.

Жилые помещения подлежат передаче или продаже по заключенным договорам участия в долевом строительстве многоквартирного дома в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ

«Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» или по договорам купли-продажи жилья экономического класса гражданам, имеющим в соответствии с законодательством Российской Федерации, нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации право на приобретение жилья экономического класса, и (или) по государственным и (или) муниципальным контрактам на приобретение жилья экономического класса.

Цена одного квадратного метра общей площади жилого помещения по таким договорам (контрактам) не может превышать цену, указанную в протоколе о результатах аукциона на право заключения договора об освоении территории в целях строительства жилья экономического класса, либо в случаях, когда аукцион признается несостоявшимся, начальную цену предмета аукциона.

#### **17.4. Особенности предоставления земельных участков для строительства и эксплуатации наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования**

Особенности предоставления земельных участков для строительства и эксплуатации наемных домов социального или коммерческого использования определены статьями 55.27-55.29 Градостроительного кодекса РФ, которые внесены Федеральным законом от 21.07.2014 г. № 217-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части законодательного регулирования отношений по найму жилых помещений жилищного фонда социального использования».

Предоставление земельных участков для вышеназванных целей осуществляется путем организации и проведения аукционов на право заключения договора об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома коммерческого или социального использования.

Освоение территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования включает в себя:

а) строительство и последующую эксплуатацию:

- многоквартирного дома;
- жилого дома блокированной застройки;
- объекта индивидуального жилищного строительства.

б) предоставление жилых помещений в наемном доме социального использования:

- по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования;

- по договорам найма жилых помещений в соответствии с жилищным законодательством, гражданским законодательством;

в) предоставление жилых помещений в наемном доме коммерческого использования по договорам найма жилых помещений в соответствии с гражданским законодательством.

Вышеназванные аукционы организуются и проводятся исполнительными органами государственной власти или органами местного самоуправления, уполномоченными на заключение соответствующих договоров Градостроительным кодексом РФ. Также, как и в случае проведения аукционов для строительства жилья экономического класса, Градостроительный кодекс РФ не содержит каких-либо уточнений и разъяснений по данному вопросу.

Аукцион проводится как путем повышения начальной цены предмета аукциона, так и путем ее понижения.

При проведении аукциона на право заключения договора об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома социального использования его участниками могут быть только юридические лица, для строительства и эксплуатации наемного дома коммерческого использования таких ограничений нет.

К участию в аукционах допускаются только лица, соответствующие установленным Градостроительным кодексом РФ требованиям.

К участникам аукциона на право заключения договора на освоение территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома коммерческого использования предъявляются следующие требования:

а) отсутствие у заявителя недоимок по налогам, сборам, задолженности по иным обязательным платежам (за исключением сумм, на которые предоставлены отсрочка, рассрочка, инвестиционный налоговый кредит, которые реструктурированы, по которым имеется решение суда о признании обязанности заявителя по уплате этих сумм исполненной или которые признаны безнадежными к взысканию) за прошедший календарный год, размер которых превышает двадцать пять процентов балансовой стоимости активов заявителя, по данным бухгалтерской отчетности за последний отчетный период. Заявитель считается соответствующим указанному требованию в случае, если им в установленном порядке подано заявление об обжаловании этих недоимок, задолженности и решение по такому заявлению на дату рассмотрения заявки на участие в аукционе не принято;

в) отсутствие у физического лица - заявителя либо у руководителя, членов коллегиального исполнительного органа или главного бухгалтера юридического лица – заявителя:

- судимости за преступления в сфере экономики (за исключением лиц, у которых такая судимость погашена или снята);

- неприменение в отношении указанных лиц наказания в виде лише-

ния права занимать определенные должности или заниматься определенной деятельностью в сфере строительства, реконструкции или организации строительства;

- административного наказания в виде дисквалификации.

г) непроведение ликвидации юридического лица - заявителя и отсутствие решения Арбитражного суда о введении или продлении срока внешнего управления, о признании юридического лица - заявителя несостоятельным (банкротом) и об открытии конкурсного производства на день подачи заявки на участие в аукционе;

д) неприостановление деятельности заявителя в порядке, установленном Кодексом РФ об административных правонарушениях, на день подачи заявки на участие в аукционе;

е) в случае, если заявителем на участие в аукционе на право заключения договора об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома коммерческого использования является лицо, выступающее стороной договора простого товарищества, требования, предусмотренные пунктами 1-4 части 1 статьи 55.29 Градостроительного кодекса РФ применяются в отношении каждого лица, являющегося стороной договора простого товарищества.

При проведении аукциона на комплексное освоение территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома социального использования к заявителям, кроме вышеназванных, установлены следующие дополнительные требования:

а) в аукционе могут участвовать только юридические лица;

б) осуществление заявителем деятельности в качестве застройщика в течение не менее чем три года при условии, что совокупный объем ввода многоквартирных домов, жилых домов блокированной застройки, объектов индивидуального жилищного строительства в эксплуатацию за последние три года, предшествующие дате окончания срока подачи заявок на участие в аукционе, составляет не менее чем объем строительства, предусмотренный извещением о проведении аукциона;

в) наличие у заявителя допуска к работам по организации строительства, реконструкции и капитальному ремонту объектов, предусмотренных условиями аукциона;

г) соответствие заявителя требованиям жилищного законодательства к наймодателям жилых помещений по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования;

д) отсутствие юридического лица - заявителя, учредителей, членов коллегиального исполнительного органа юридического лица в реестре недобросовестных поставщиков, в реестре недобросовестных поставщиков (подрядчиков, исполнителей) и в реестре недобросовестных застройщиков;

е) в случае, если заявителем на участие в аукционе на право заклю-

чения договора об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома социального использования является юридическое лицо, выступающее стороной договора простого товарищества:

- требования, предусмотренные пунктами 1-3 части 2 статьи 55.29 Градостроительного кодекса РФ применяются в совокупности в отношении лиц, являющихся сторонами договора простого товарищества. При этом каждое лицо, являющееся стороной данного договора, обязано удовлетворять хотя бы одному из указанных требований в полном объеме;

- требования, предусмотренные пунктами 1- 4 части 1 и пунктом 4 статьи 55.29 Градостроительного кодекса РФ применяются в отношении каждого лица, являющегося стороной договора простого товарищества.

Участники аукциона к заявке прикладывают следующие документы:

а) копии разрешений на ввод объектов капитального строительства в эксплуатацию;

б) копии актов приемки объектов капитального строительства (за исключением случая, если застройщик является лицом, осуществляющим строительство) за последние три года;

в) копии документов, подтверждающих ввод объектов капитального строительства в эксплуатацию, по установленной форме федерального статистического наблюдения;

г) выписку из реестра членов саморегулируемой организации с указанием сведений о наличии у заявителя свидетельства о допуске к работам, которые предусмотрены аукционом;

д) документы, которые подтверждают право заявителя выступать наймодателем по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования в соответствии с жилищным законодательством, которые утверждены постановлением Правительства РФ от 05.12.2014 № 1318 «О государственном регулировании по найму жилых помещений жилищного фонда социального использования».

Данным постановлением Правительства РФ утверждены:

а) типовой договор найма жилого помещения жилищного фонда социального использования;

б) требования к организациям, являющимся наймодателями по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования в отношении жилых помещений частного жилищного фонда;

в) перечень документов, подтверждающих право заявителя, претендующего на участие в аукционе на право заключения договора об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома социального использования, выступать наймодателем по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования;

г) перечень документов, подтверждающих право наймодателя и нанимателя на заключение договора найма жилого помещения жилищного фонда социального использования при государственной регистрации

возникающего на основании такого договора ограничения (обременения) права собственности на жилое помещение.

Соответствие остальным требованиям заявителя подтверждают письменной декларацией.

Передача прав и обязанностей по договору об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома коммерческого использования лицом, заключившим данный договор, допускается по соглашению сторон данного договора лицу, которое соответствует требованиям, установленным частью 1 или 3 статьи 55.29 Градостроительного кодекса РФ. Передача прав и обязанностей по договору об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома социального использования лицом, заключившим договор, допускается лицу, которое отвечает требованиям, установленным частью 2 или 4 статьи 55.29 Градостроительного кодекса РФ, при наличии согласия в письменной форме исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления, заключивших данный договор.

Особенностями проведения таких аукционов являются:

а) проведение аукциона на право заключения договора об освоении территории для строительства и эксплуатации наемных домов социального использования возможно как путем повышения, так и путем снижения начальной цены предмета аукциона. При этом в первом случае предметом аукциона является цена на право заключения данного договора, которая устанавливается нормативным правовым актом субъекта РФ, а во втором случае – равна размеру платы за наем жилых помещений. В Хабаровском крае она определена постановлением Правительства края от 26.10.2015 № 350-пр «Об утверждении Порядка определения начальной цены предмета аукциона на право заключения договора об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома коммерческого использования, аукциона на право заключение договора об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома социального использования» и рассчитывается путем рыночной оценки. Исходя из цели предоставления таких земельных участков, на наш взгляд, данный подход является не совсем логичным и может привести к неоправданному увеличению стоимости строительства, правильнее было бы применить подход, как при определении начальной цены предмета аукциона по развитию застроенной территории;

б) проведение аукциона на право заключения договора об освоении территории для строительства и эксплуатации наемных домов коммерческого использования возможно только путем повышения начальной цены предмета аукциона;

в) заявители вносят задатки, а если это предусмотрено решением о проведении аукциона - то и денежные средства в качестве обеспечения заявки;

г) обязательным приложением к извещению о проведении аукциона является проект договора подключения (технологического присоединения) здания к сетям инженерно-технического обеспечения. Указания, с кем и когда заключается данный договор, так же, как и при проведении аукционов об освоении территории для строительства жилья экономического класса, закон не содержит.

Неясным также является вопрос о способах и размере исполнения обязательств, вытекающих из договора – касается ли это только одной стороны или двух сторон договора, какие способы обеспечения обязательств могут быть использованы в данном случае и т.п.

Основными особенностями договора об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома коммерческого использования (наемного дома социального использования) являются:

а) срок договора не менее 20 лет и не более 49 лет;

б) обязательства застройщика обеспечить эксплуатацию в течение срока действия договора построенного на земельном участке здания с учетом требований, установленных главой 6.2 «Эксплуатация зданий, сооружений» Градостроительного кодекса Российской Федерации;

в) в случае изменения цели использования здания в качестве наемного дома социального назначения или прекращения использования здания в качестве наемного дома до истечения срока, указанного в договоре, застройщик обязан возместить органу власти затраты по оказанию государственной (муниципальной) поддержки для создания и эксплуатации данного наемного дома. Расчет таких затрат производится в соответствии с постановлением Правительства РФ от 23.12.2015 № 1413 «Об утверждении Правил установления требований к возмещению убытков при предоставлении земельного участка для строительства наемного дома коммерческого или социального использования»;

г) включение в дополнительные условия договора оснований прекращения использования построенного здания в качестве наемного дома, условия определения упущенной выгоды в случае прекращения использования здания в качестве наемного дома, размер платы за наем жилых помещений, условия распоряжения наемным домом после завершения срока действия договора.

### **18. Установление сервитута в отношении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности.**

Различают публичный сервитут и сервитут. Публичные сервитуты устанавливаются законом или другим нормативным правовым актом органа власти. Основная причина их установления - это возможность решать задачи, связанные с обеспечением государственных или обще-



ственных нужд без постоянного или временного занятия земельных участков. Лица, права и законные интересы которых были затронуты установлением публичного сервитута, могут защищать свои права в судебном порядке.

Основное отличие между публичным сервитутом и сервитутом - способы их установления и интересы, для которых они устанавливаются. Например, собственник земельного участка для прокладки линии электропередачи к своему участку может заключить соглашение с собственником земельного участка, через который коммуникации будут проведены. Это сервитут. Если же через район индивидуальной жилой застройки необходимо провести коммуникации для вновь застраиваемой территории, устанавливается публичный сервитут.

Также необходимо обратить внимание, что установление публичного сервитута для строительства линейных объектов законодательством не предусмотрено. Они могут устанавливаться только для их ремонта и эксплуатации.

Статья 23 «Право ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут)» Земельного кодекса РФ практически осталась неизменной, но понятие «частный сервитут» заменено на понятие «сервитут». Понятие «публичного сервитута», случаи и порядок его установления в интересах неопределенного круга лиц путем принятия соответствующего нормативного правового акта с проведением публичных слушаний сохраняются.

Федеральным законом от 31.12.2014 № 499-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» отменен абзац первый пункта 7 статьи 23 Земельного кодекса РФ, в соответствии с которым собственник земельного участка был вправе требовать от органа власти, установившего публичный сервитут, изъятие у него путем выкупа данного земельного участка с возмещением убытков, или предоставления ему равноценного земельного участка, если публичный сервитут приводит к невозможности использования такого земельного участка.

Федеральным законом от 23.06.2014 № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» Земельный кодекс РФ дополнен статьями 39.23-39.26, которыми установлены основания для установления сервитута, перечень лиц, имеющих право на заключение соглашения об установлении сервитута, содержание соглашения об установлении сервитута и порядок его заключения.

Одновременно в статью 274 «Право ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут)» Гражданского кодекса РФ внесены изменения, в соответствии с которыми сервитут может устанавливаться для обеспечения прохода и проезда через 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.

Впервые в законодательстве появилась норма, которая прямо указывает на возможность установление сервитута для строительства линейных объектов. Ранее эта норма закона звучала следующим образом: «для прокладки и эксплуатации».

В статье 39.20 Земельного кодекса РФ определено, что соглашение об установлении сервитута заключается с лицами, имеющими на неделимом земельном участке здания и сооружения, принадлежащие им на праве оперативного управления, за исключением лица, имеющего в оперативном управлении наибольшую площадь помещений в здании или сооружении.

В прежней редакции остался пункт 10 статьи 23 Земельного кодекса РФ, в соответствии с которым порядок, условия и случаи установления сервитута в отношении земельных участков в границах полос отвода автомобильных дорог устанавливается Федеральным законом от 8 ноября 2007 г. № 257-ФЗ «Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

Таким образом, в настоящее время можно говорить о следующих пяти видах сервитута:

а) публичный сервитут, устанавливаемый в порядке, определенном статьей 23 Земельного кодекса РФ;

б) публичный сервитут, устанавливаемый в порядке, определенном Федеральным законом от 8 ноября 2007 г. № 257-ФЗ «Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»;

в) сервитут, устанавливаемый в порядке, определенном статьей 39.20 Земельного кодекса РФ;

г) сервитут, устанавливаемый в порядке, определенном статьями 39.23- 39.36 Земельного кодекса РФ;

д) «частный» сервитут, устанавливаемый в порядке, определенном Федеральным законом от 8 ноября 2007 г. № 257-ФЗ «Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

Важно учитывать, что установление сервитута – это крайняя мера, которая применяется только в случае, если нужды собственника земельного участка или иной недвижимости нельзя обеспечить другим способом.

Если соглашения об установлении сервитута или условиях сервитута достичь не удалось, его можно установить только в судебном порядке.

Первый вид сервитута. Статьей 23 Земельного кодекса РФ установлен конкретный перечень случаев, для которых возможно установление публичного сервитута, и определено, что он устанавливается с учетом общественных слушаний, может быть срочным или постоянным, а собственники земельных участков, обремененных сервитутом, вправе требовать соразмерную плату от лиц, в интересах которых установлен сервитут.

В соответствии с Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» публичный сервитут по согласованию с соответствующим органом охраны объектов культурного наследия может быть установлен для обеспечения доступа к объекту культурного наследия.

Публичный сервитут не устанавливается в отношении земель общего пользования, так как они в силу закона предназначены для использования неограниченным кругом лиц.

Установление публичного сервитута не требует образования земельных участков и проведения связанных с этим кадастровых работ.

Второй вид сервитута. Установление публичного сервитута в порядке, определенном Федеральным законом от 8 ноября 2007 г. № 257-ФЗ «Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», предусматривается для прокладки, переноса, переустройства инженерных коммуникаций и их эксплуатации в границах полос отвода автомобильных дорог.

Решения об установлении публичных сервитутов в отношении земельных участков в границах полос отвода автомобильных дорог принимаются органом государственной власти или органом местного самоуправления, уполномоченными на предоставление данных земельных участков владельцам автомобильных дорог, по заявлениям владельцев инженерных коммуникаций.

Лицо, использующее земельный участок на основании публичного сервитута, до начала работ на таком земельном участке обязано заключить с лицом, которому земельные участки в границах полос отвода автомобильных дорог предоставлены на праве постоянного (бессрочного) пользования, соглашение, предусматривающее размер платы за установление публичного сервитута.

Форма примерного соглашения, предусматривающего размер платы за установление публичного сервитута, определена приказом Минтранса России от 25 октября 2012 г. № 385, а порядок определения платы за публичный сервитут установлен приказом Минтранса России от 05.09.2014 г. № 240.

Вышеназванным приказом определено, что размер платы за публичный сервитут в отношении земельных участков определяется:

а) в отношении земельных участков в границах полос отвода автомобильных дорог общего пользования регионального и межмуниципального значения - уполномоченным органом государственной власти субъекта Российской Федерации. В Хабаровском крае такой нормативный правовой акт до настоящего времени не принят;

б) в отношении земельных участков в границах полос отвода автомобильных дорог общего пользования местного значения - уполномоченным органом местного самоуправления.

Размер платы за публичный сервитут определяется на основании кадастровой стоимости земельного участка и рассчитывается как 0,12 процента кадастровой стоимости земельного участка в год.

В случаях если публичный сервитут предполагает использование части земельного участка, плата за публичный сервитут определяется пропорционально площади указанной части земельного участка.

Орган государственной власти или орган местного самоуправления принимает решение об отказе в установлении публичного сервитута в следующих случаях:

а) нарушение установленного порядка подачи заявления об установлении сервитута или требований к составу документов, прилагаемых к заявлению об установлении сервитута;

б) несоответствие деятельности, которая осуществляется в границах полос отвода автомобильных дорог и для обеспечения которой необходимо установление публичного сервитута, требованиям законодательства.

Публичный сервитут может быть прекращен по следующим основаниям:

а) добровольный отказ обладателя публичного сервитута от его осуществления;

б) истечение срока действия публичного сервитута;

в) решение суда.

В случае поступления в орган государственной власти или орган местного самоуправления, принявшего решение об установлении публичного сервитута, заявления обладателя публичного сервитута об отказе от осуществления такого сервитута данный орган принимает решение о его прекращении и направляет копию указанного решения в соответствующее управление Росреестра.

Владелец автомобильной дороги, земельный участок в границах полосы отвода которой обременен публичным сервитутом, может требовать прекращения публичного сервитута в судебном порядке по следующим основаниям:

а) обладателем публичного сервитута не осуществляется деятель-

ность, для которой был установлен сервитут, в течение трех и более лет;

б) обладатель публичного сервитута осуществляет деятельность, для которой был установлен сервитут, с нарушением требований законодательства.

Лицо, в интересах которого установлен сервитут, обязано привести такой земельный участок в состояние, пригодное для его использования в соответствии с разрешенным использованием, после прекращения действия указанного сервитута.

Сервитуты, установленные в отношении земельных участков в границах полос отвода автомобильных дорог, за исключением сервитутов, установленных на срок менее чем один год, подлежат государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом от 21 июля 1997 года № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». Государственная регистрация сервитутов, установленных в соответствии с настоящей статьей, осуществляется на основании заявлений лиц, в интересах которых установлены такие сервитуты.

Сервитут, установленный в отношении земельного участка в границах полосы отвода автомобильной дороги, сохраняется в случае перехода прав на земельный участок, который обременен таким сервитутом, а также в случае образования земельного участка из земельного участка, обремененного таким сервитутом.

Порядок подачи и рассмотрения заявления об установлении сервитута, требования к составу документов, прилагаемых к заявлению об установлении сервитута, требования к содержанию решения об установлении публичного сервитута устанавливаются уполномоченным федеральным органом исполнительной власти.

Третий вид сервитута. Статьей 39.20 Земельного кодекса РФ предусматривается заключение соглашения об установлении сервитута на земельный участок в случае, если на неделимом земельном участке находятся здания, сооружения, помещения, которые на праве оперативного управления закреплены за несколькими государственными или муниципальными учреждениями. В этом случае лицу, в оперативном управлении которого находится наибольшая площадь помещений в здании, сооружении или площадь зданий, сооружений в оперативном управлении которого превышает площадь зданий, сооружений, находящихся в оперативном управлении других лиц, земельный участок предоставляется на праве постоянного (бессрочного) пользования. С остальными лицами заключается соглашение об установлении сервитута. Плата за сервитут устанавливается в размере, равном ставке земельного налога, рассчитанном пропорционально площади зданий, сооружений или помещений в них, предоставленных указанным лицам на праве оперативного управления.

Ранее аналогичная норма закона была изложена в пункте 4 статьи 36 Земельного кодекса РФ, но в ней предусматривалось наделение таких лиц правом ограниченного пользования, что на практике вызывало определенные сложности в оформлении данного права и внесения платы.

В соответствии с Бюджетным кодексом РФ плата по соглашениям об установлении сервитута, заключаемых органами местного самоуправления, государственными и муниципальными предприятиями и учреждениями, поступает в бюджеты городских округов, городских поселений и муниципальных районов.

Четвертый вид сервитута. Новой главой V.3. Земельного кодекса РФ установлены три случая, при которых допускается предоставление земельного участка на праве сервитута:

а) размещение линейных объектов, сооружений связи, специальных информационных знаков и защитных сооружений, не препятствующих разрешенному использованию земельного участка;

б) проведение изыскательских работ;

в) ведение работ, связанных с использованием недр.

Статьей 98 Земельного кодекса РФ установлено, что по соглашению с собственниками земельных участков, землепользователями, землевладельцами и арендаторами земельных участков на праве сервитута могут использоваться земельные участки для учебно-туристических троп и трасс на землях рекреационного назначения.

Определены лица, которые имеют право заключить соглашение о сервитуте в отношении земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности:

а) если земельный участок находится на праве постоянного (бессрочного) пользования, аренды или безвозмездного пользования (на срок более 1 года), соглашение о сервитуте заключает землепользователь, землевладелец или арендатор земельного участка. При этом согласие органа государственной власти или органа местного самоуправления для этого не требуется, если иное не предусмотрено договором. Лицо, заключившее соглашение о сервитуте, обязано в течение 10 дней уведомить об этом орган государственной власти или орган местного самоуправления, создавший соответствующее юридическое лицо или иной действующий от имени учредителя орган. Форма такого уведомления размещена в информационной системе «Консультант-плюс».

Если договор заключен на срок, не превышающий 1 год, соглашение об установлении сервитута заключается с уполномоченным органом (письмо Минэкономразвития России от 01.07.2015 № Д23и-3052);

б) если земельный участок предоставлен на праве постоянного (бессрочного) пользования или аренды государственному (муниципальному) предприятию или учреждению, соглашение заключается с пользователем или арендатором при письменном согласии органа государствен-

ной власти или органа местного самоуправления.

Срок заключения соглашения о сервитуте не должен превышать срока аренды или безвозмездного пользования.

Подготовка и заключение соглашения об установлении сервитута осуществляется в следующем порядке:

а) подача заявления с приложением схемы границ сервитута на КПТ. Схема не требуется, если сервитут устанавливается на весь участок;

б) рассмотрение органом государственной власти или органом местного самоуправления в течение 30 дней заявления и направление заявителю:

- уведомления о возможности заключения соглашения в указанных границах;

- или уведомление о возможности заключения соглашения в иных границах;

- или подписанного соглашения об установлении сервитута в отношении всего земельного участка;

- или решение об отказе.

Основания отказа установлены пунктом 4 статьи 39.26 Земельного кодекса РФ. Одно из них, на наш взгляд, - установление сервитута - приводит к невозможности использовать земельный участок в соответствии с его разрешенным использованием или к существенным затруднениям - является субъективным, так как отсутствуют критерии, позволяющие делать вывод, что является существенным, а что несущественным затруднением в использовании земельного участка;

в) заявитель обеспечивает проведение кадастровых работ по выделению обременяемой части земельного участка, внесению этих сведений в государственный кадастр недвижимости;

г) заявитель после внесения сведений об обременяемой части земельного участка направляет в орган государственной власти или орган местного самоуправления уведомление о государственном кадастровом учете частей земельного участка, в отношении которых устанавливается сервитут;

д) орган государственной власти или орган местного самоуправления в течение 30 дней подготавливает, подписывает 3 экземпляра соглашения об установлении сервитута, и направляет их заявителю;

е) заявитель подписывает соглашение не позднее 30 дней со дня его получения и направляет один (два, если требуется его регистрация) экземпляра в орган государственной власти или орган местного самоуправления.

Требования к форме соглашения об установлении сервитута установлены статьей 39.25 Земельного кодекса РФ.

Плата за установления сервитута в отношении федеральных земельных участков устанавливается Правительством РФ; в отношении зе-

мельных участков, государственная собственность на которые не разграничена и находящихся в собственности субъекта РФ – нормативным правовым актом субъекта РФ; в отношении земельных участков, находящихся в муниципальной собственности – органом местного самоуправления. В Хабаровском крае таким нормативным правовым актом является постановление Правительства края от 03.06.2015 № 127 «Об утверждении Правил определения размера платы по соглашению об установлении сервитута в отношении земельных участков, находящихся в государственной собственности Хабаровского края, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, на территории Хабаровского края».

Плата по соглашению об установлении сервитута поступает землепользователю, землевладельцу, арендатору земельного участка, а если соглашение заключено с органом государственной власти, органом местного самоуправления, государственным (муниципальным) предприятием или учреждением - в порядке, определенном Бюджетным кодексом РФ.

Существенной новацией законодательства по данному вопросу является возможность заключения соглашения об установлении сервитута до 3 лет по соглашению сторон без проведения работ для выделения части земельного участка, подлежащего обременению и без государственной регистрации ограничения (обременения). В этом случае к соглашению прикладывается схема границ сервитута на КПТ, которая может быть выполнена в свободной форме, обеспечивающей правильное восприятие границ сервитута на местности.

Интересным с практической точки зрения, на наш взгляд, может являться постановление Восьмого арбитражного апелляционного суда от 14.12.2015 № 08АП-12443/2015, которым рассмотрен иск муниципалитета к коммерческой организации, которая для строительства объекта загородила часть дороги, находящейся в муниципальной собственности. Муниципалитет настаивал на освобождении самовольно занятого земельного участка, но суд отказал ему в этом на основании того, что при проведении строительных работ согласно СНиП 12-03-2001 «Безопасность труда в строительстве. Часть 1. Общие требования», принятыми и введенными в действие постановлением Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 23.07.2001 № 80, предусмотрено, что производственные территории и участки работ в населенных пунктах или на территории организации во избежание доступа посторонних лиц должны быть ограждены (пункт 6.2.2). Границы опасных зон, которые должны быть ограждены в местах, над которыми происходит перемещение грузов подъемными кранами, а также вблизи строящегося здания устанавливаются с учетом габарита перемещаемого груза и высоты здания.



Аналогичное требование установлено постановлением Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 17.09.2002 № 123, которым приняты строительные нормы и правила Российской Федерации «Безопасность труда в строительстве. Часть 2. Строительное производство. СНиП 12-04-2002», пунктом 3.3 которых предусмотрена обязанность генподрядной организации до начала строительства объекта выполнить подготовительные работы по организации стройплощадки, необходимые для обеспечения безопасности строительства, включая, помимо прочего, устройство ограждения территории стройплощадки при строительстве объекта в населенном пункте или на территории организации.

Таким образом, суд при решении данного конфликта с учетом того, что иного способа ограждения строительной площадки, кроме как путем занятия части муниципальных земельных участков, для ведения реконструкции объекта не имеется, что занятые ограждением части земельных участков в полосе отвода автомобильной дороги не мешают свободному передвижению, поскольку не занимают саму дорогу и, принимая во внимание социальную значимость защитных сооружений, несмотря на то, что законодательством это непосредственно не предусмотрено, отказал муниципалитету в иске, рекомендовав заключить соглашение об установлении сервитута.

Пятый вид сервитута. Установление «частного» сервитута, в порядке, определенном Федеральным законом от 8 ноября 2007 г. № 257-ФЗ «Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», предусматривается для размещения объектов дорожного сервиса, установки и эксплуатации рекламных конструкций.

Стороной по соглашению об установлении сервитута могут быть федеральные казенные учреждения, подведомственные Федеральному дорожному агентству, государственные учреждения субъекта РФ или муниципальные учреждения, которые осуществляют полномочия собственника земельных участков в границах полос отвода автомобильных дорог и являются владельцами автомобильных дорог.

Соглашения об установлении сервитутов заключаются по согласованию с органом государственной власти или органом местного самоуправления, уполномоченными на предоставление данных земельных участков владельцам автомобильных дорог.

При этом прекращение права постоянного (бессрочного) пользования данными земельными участками не прекращается.

Форма примерного соглашения об установлении сервитута определена приказом Минтранса России от 25 октября 2012 г. № 385.

Сервитуты, установленные в отношении земельных участков, из которых при разделе, объединении, перераспределении или выделе об-

разуются земельные участки, сохраняются в отношении образуемых земельных участков в прежних границах (статья 11.8 Земельного кодекса РФ). Соответственно, кадастровый инженер при подготовке межевого плана или схемы расположения земельного участка на КПТ должен это учитывать. При этом, если указанные обременения (ограничения) прав имели договорное происхождение, то правообладатели вновь образованных земельных участков обладают преимущественным правом на заключение с ними новых договоров на тех же условиях, которые применялись до преобразования исходных земельных участков.

### **19. Использование земель или земельных участков без предоставления земельных участков и установления сервитута**

Это принципиально новые нормы законодательства, которые регламентированы статьями 39.33-39.36 Земельного кодекса РФ и подзаконными актами.

Считаем, что реализация данных норм закона на практике является одним из наиболее сложных вопросов.

Здесь важно отметить, что формально сделка по предоставлению земельного участка при размещении объектов в случаях, установленных статьями 39.33-39.36 Земельного кодекса РФ, не совершается (так как объекта земельных правоотношений, определенного Земельным кодексом РФ, может и не быть), но фактически такие действия по предоставлению права «безучастного землепользования» обладают характерными признаками сделки, предусмотренными статьей 153 Гражданского кодекса РФ

*В данном случае, во избежание возможных земельных споров, важно понимать одно, что предоставление земельных участков о котором мы говорили раньше осуществляется в рамках гражданско-правового законодательства, а использование земель в порядке, предусмотренном статьями 39.33.-39.36 осуществляется в рамках административно-управленческих процедур со всеми, вытекающими отсюда последствиями, в том числе возникающими для лица, использующего такой земельный участок, при его предоставлении другому лицу.*

На наш взгляд, использование земель или земельных участков без их предоставления или установления сервитута по особенностям их применения в практической деятельности можно разделить на три группы.

К первой группе относятся случаи использования земельных участков, установленных пунктами 1-5 статьи 39.33 Земельного кодекса РФ, в том числе для:

- а) проведения инженерных изысканий;
- б) капитального или текущего ремонта линейного объекта;

в) строительства временных или вспомогательных сооружений (ограждения, бытовки, навесы), складирования строительных материалов, размещения техники для обеспечения строительства и реконструкции линейных объектов федерального, регионального и местного значения;

г) осуществления геологического изучения недр;

д) осуществления деятельности в целях сохранения традиционного образа жизни коренных малочисленных народов Севера и Дальнего Востока в местах их традиционного проживания (за исключением земель лесного фонда).

Необходимо обратить внимание, что использование земельных участков без их предоставления или установления сервитута возможно только для строительства и реконструкции линейных объектов федерального, регионального и местного значения. В иных случаях строительство таких временных вспомогательных сооружений может осуществляться только на земельном участке, принадлежащем застройщику.

Использование для вышеназванных случаев земельных участков осуществляется без взимания платы за землю на основании разрешений, выдаваемых в порядке, утвержденном постановлением Правительства РФ от 27.11.2014 № 1244 «Об утверждении Правил выдачи разрешений на использование земель или земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности».

Рассмотрение заявлений о выдаче разрешений на использование земель или земельного участка осуществляется в порядке их поступления, при этом конкурсной процедуры рассмотрения таких заявлений законодательством Российской Федерации не предусмотрено.

В таком разрешении уполномоченного органа указывается кадастровый номер, если планируется использовать весь участок, или координаты характерных точек территории, если планируется использовать часть участка.

Данное разрешение не дает право лицу осуществлять на нем строительство или реконструкцию объектов капитального строительства.

Ранее выданное разрешение не является основанием для отказа в предоставлении земельного участка без проведения торгов и не препятствует проведению аукциона по продаже такого земельного участка или аукциона на право заключения договора аренды земельного участка.

Действие разрешения на использование земельного участка прекращается со дня предоставления данного земельного участка гражданину или юридическому лицу.

Орган государственной власти или орган местного самоуправления в течение 10 дней после выдачи разрешение должен направить его копию в орган государственного земельного надзора.

Статьей 39.35 определено, что если использование земельных участков на основании разрешений привело в порче либо уничтожению пло-

дородного слоя почвы, пользователи таких земельных участков обязаны привести земельный участок в пригодное состояние и выполнить их рекультивацию.

Указанные положения Земельного кодекса РФ действуют в том числе в отношении земель или земельных участков из состава земель лесного фонда, за исключением случаев, предусмотренных подпунктом 4 пункта 1 статьи 39.34 Земельного кодекса РФ, то есть для осуществления деятельности в целях сохранения и развития традиционного образа жизни, хозяйствования и промыслов коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока.

Ко второй группе можно отнести использование земельных участков для размещения объектов, установленных постановлением Правительства Российской Федерации от 03.12.2014 г. № 1300 «Об утверждении перечня видов объектов, размещение которых может осуществляться на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитута».

К данным объектам относится широкий перечень линейных сооружений, для размещения которых не требуется разрешение на строительство, элементы благоустройства, проезды, подъездные дороги, пожарные водоемы, пруды-испарители, отдельно стоящие ветроэнергетические установки и солнечные батареи. На практике, на наш взгляд, широко может быть востребована норма использования земель или земельных участков для элементов благоустройства, что, как уже показывает судебная практика, может вызвать конфликты между муниципалитетом и застройщиком.

В настоящее время такого перечня, утвержденного на федеральном уровне, нет. Его планируется определить проектом федерального закона № 642612-6 «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования государственного учета объектов недвижимости».

В Хабаровском крае данный вопрос урегулирован законом Хабаровского края от 29.07.2015 № 109 «О случаях, при которых не требуется получения разрешения на строительство на территории Хабаровского края».

Необходимо обратить внимание, что в случае, если вышеназванные объекты относятся к объектам недвижимого имущества и будут подлежать государственной регистрации, которая возможна только при наличии правоустанавливающего документа на земельный участок, такие земельные участки необходимо предоставлять в обычном порядке.

Прямого указания на использование земельных участков для размещения объектов, определенных постановлением Правительства Российской Федерации от 03.12.2014 г. № 1300, на безвозмездной основе

в федеральных нормативных правовых актах нет. В пункте 8 письма Минэкономразвития России от 24.03.2015 № 6786-ПК/Д23и по данному вопросу указывается, что использование земельных участков без их предоставления и установления сервитутов в порядке, предусмотренном главой V.6, в соответствии с федеральным законодательством осуществляется бесплатно (без взимания платы за землю). В то же время в п. 1 разъяснений Минэкономразвития России по реализации Федерального закона от 23.06.2014 № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» указано, что бесплатное использование земельных участков осуществляется только в случаях, определенных подпунктами 1-5 пункта 1 статьи 39.33 Земельного кодекса РФ.

В соответствии с вышеназванными разъяснениями Минэкономразвития России положения Постановления Правительства РФ от 27.11.2014 № 1244 не распространяются на случаи размещения объектов, виды которых установлены постановлением Правительства РФ от 03.12.2014 №1300, и согласно пункту 3 статьи 39.36 Земельного кодекса РФ они должны быть определены нормативным правовым актом субъекта РФ. При этом в пункте 4 разъяснений прямо указывается, что разрешение, предусмотренное пунктом 2 статьи 39.33 Земельного кодекса РФ, в данном случае не выдается. Очевидно, при подготовке нормативного правового акта субъекта РФ по данному вопросу необходимо предусмотреть подготовку иного документа - соглашения, договора и т.п.

В Хабаровском крае во исполнение вышеназванных норм законодательства принято постановление Правительства края от 31.08.2015 г. № 276-пр «Об утверждении Положения о порядке и об условиях размещения объектов, виды которых установлены Правительством РФ, на землях и земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитутов». На наш взгляд, данное постановление противоречит действующему законодательству и разъяснениям Минэкономразвития России по данному вопросу, так как им предусматривается выдача разрешений и безвозмездный характер использования таких земельных участков.

К третьей группе необходимо отнести использование земельных участков для размещения нестационарных торговых объектов и рекламных конструкций.

В соответствии с пунктом 6 статьи 2 Федерального закона от 28.12.2019 № 381-ФЗ «Об основах государственного регулирования торговой деятельности в Российской Федерации» и ГОСТ Р 51773-2009 «Национальный стандарт Российской Федерации. Услуги торговли. Классификация предприятий торговли», утвержденного и введенного в действие приказом Ростехрегулирования от 15.12.2009 № 771-ст, нестационарный

торговый объект – это торговый объект, представляющий собой временное сооружение или временную конструкцию, не связанный прочно с земельным участком вне зависимости от наличия или отсутствия подключения (технологического присоединения) к сетям инженерно-технического обеспечения, в том числе передвижное сооружение.

В примечании к пункту 3.14 ГОСТ Р 51773-2009 указано, что к нестационарным торговым объектам относятся павильоны, киоски, палатки, торговые автоматы и иные временные торговые объекты. К нестационарным передвижным торговым объектам относятся лотки, автомагазины, автофургоны, автолавки, автоцистерны, тележки и другие аналогичные объекты.

Минэкономразвития России по данному вопросу даны следующие разъяснения:

а) основанием для размещения нестационарного торгового объекта на земельном участке, находящемся в государственной или муниципальной собственности, является схема размещения таких объектов;

б) правила включения нестационарных торговых объектов в схему размещения нестационарных торговых объектов утверждены постановлением Правительства РФ от 29 сентября 2010 г. № 772;

в) вопросы, связанные с размещением нестационарных торговых объектов на землях и земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, относятся к предмету регулирования Федерального закона от 28.12.2009 № 381-ФЗ «Об основах государственного регулирования торговой деятельности в Российской Федерации», а не Земельного кодекса РФ. Нужно отметить, что в настоящее время каких-либо конкретных норм по данному вопросу закон не содержит и их планируется урегулировать проектом федерального закона № 351695 «О внесении изменений в Федеральный закон «Об основах государственного регулирования торговой деятельности в Российской Федерации»;

г) до принятия данного закона порядок размещения нестационарных торговых объектов может быть установлен нормативным правовым актом субъекта РФ. В Хабаровском крае такого нормативного правового акта в настоящее время нет. Органы местного самоуправления вынуждены регулируют этот вопрос самостоятельно. Например, в г. Хабаровск данный вопрос с превышением полномочий урегулирован постановлением администрации г. Хабаровск от 16.12.2015 № 4317 «Об утверждении Порядка размещения нестационарных торговых объектов на территории городского округа «Город Хабаровск», Положения о проведении аукциона на право заключение договора на размещение нестационарного торгового объекта на территории городского округа «Город Хабаровск». Данным постановлением предусматривается заключение договора на размещение нестационарного торгового объекта (а не выдача разрешения) и внесение соответствующей платы.

В связи с вышеизложенным, до принятия вышеназванного федерального закона на уровне субъекта РФ рекомендуется принять нормативный правовой акт, который бы регулировал все основные вопросы, связанные с размещением нестационарных торговых объектов, взяв за основу проект федерального закона. Данным законопроектом предусматривается следующее:

а) установка и эксплуатация нестационарного торгового объекта осуществляются ее владельцем по договору на установку и эксплуатацию нестационарного торгового объекта с собственником земельного участка, на котором располагается нестационарный торговый объект, либо с лицом, уполномоченным собственником такого имущества, в том числе с арендатором;

б) субъекты Российской Федерации вправе устанавливать предельные сроки, на которые могут заключаться договоры на установку и эксплуатацию нестационарного торгового объекта на земельных участках, находящихся в собственности субъектов Российской Федерации, муниципальной собственности, либо на земельных участках, государственная собственность на которые не разграничена, в зависимости от типов, видов нестационарных торговых объектов и их специализации, но не более чем на десять лет;

в) органы государственной власти, органы местного самоуправления, осуществляющие полномочия собственников земельных участков, утверждают порядок установления платы по договору на установку и эксплуатацию нестационарного торгового объекта;

г) заключение договора на установку и эксплуатацию нестационарного торгового объекта на земельном участке осуществляется на основе торгов (в форме аукциона или конкурса), проводимых органами государственной власти, органами местного самоуправления или уполномоченными ими организациями в соответствии с законодательством Российской Федерации. Форма проведения торгов (аукцион или конкурс) устанавливается органами государственной власти или представительными органами муниципальных образований;

д) торги на право заключения договора на установку и эксплуатацию нестационарного торгового объекта на земельном участке после утверждения схем размещения нестационарных торговых объектов проводятся органом государственной власти, органом местного самоуправления муниципального района или органом местного самоуправления городского округа либо уполномоченной ими организацией только в отношении нестационарных торговых объектов, указанных в данных схемах;

е) по истечении срока договора на установку и эксплуатацию нестационарного торгового объекта, расположенного на земельном участке, заключение такого договора на новый срок с лицом, надлежащим образом исполнившим свои обязанности, осуществляется без проведения конкурса, аукциона, если иное не установлено договором, при одновре-

менном соблюдении следующих условий:

- размер платы по договору определяется по результатам оценки рыночной стоимости, проводимой в соответствии с законодательством, регулирующим оценочную деятельность в Российской Федерации;

- срок заключения договора на новый срок должен соответствовать срокам, установленным нормативным правовым актом субъекта РФ;

ж) исполнительный орган власти или орган местного самоуправления не вправе отказать в заключении на новый срок договора на установку и эксплуатацию нестационарного торгового объекта, за исключением следующих случаев:

- исключение нестационарного торгового объекта из схемы размещения нестационарных торговых объектов в установленном порядке до момента истечения срока действия договора;

- наличие задолженности по плате по договору на установку и эксплуатацию нестационарного торгового объекта, в том числе по начисленным неустойкам (штрафам, пеням) в размере, превышающем размер платы за более чем один период платежа, установленный договором.

и) в случае отказа в заключении на новый срок договора и заключения в течение года со дня истечения срока действия данного договора с другим лицом владелец нестационарного торгового объекта, надлежащим образом исполнявший свои обязанности по договору, вправе потребовать перевода на себя прав и обязанностей по заключенному договору и возмещения убытков, причиненных отказом возобновить с ним договор, в соответствии с гражданским законодательством;

к) если нестационарный торговый объект расположен на земельном участке, находящемся в государственной или муниципальной собственности, без заключения договора с органом власти или на земельном участке, относящемся к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме при отсутствии согласия таких собственников на установку и эксплуатацию нестационарного торгового объекта, то его демонтаж, хранение или в необходимых случаях уничтожение осуществляется за счет средств местного бюджета. По требованию органа местного самоуправления муниципального района или органа местного самоуправления городского округа владелец нестационарного торгового объекта обязан возместить необходимые расходы, понесенные в связи с демонтажом, хранением или в необходимых случаях уничтожением нестационарного торгового объекта;

л) владельцы нестационарных торговых объектов, размещенных в соответствии с нормативными актами органов местного самоуправления на момент вступления в силу настоящего Закона, имеют право на заключение договоров на установку и эксплуатацию нестационарных торговых объектов без организации и проведения торгов в случае, если такие объекты включены в установленном порядке в схему размещения нестационарных торговых объектов.



Из вышеизложенных норм законопроекта следует, что размещение нестационарных торговых объектов планируется осуществлять за плату, но она будет называться не арендная плата за землю, а плата по договору на установку и эксплуатацию нестационарного торгового объекта. По аналогии с вышеизложенным, на наш взгляд, нормативным правовым актом субъекта РФ, принятым в соответствии с пунктом 3 статьи 39.36 Земельного кодекса РФ, может быть установлена плата за размещение объектов, определенных постановлением Правительства РФ от 03.12.2014 № 1300, например, как это предусмотрено постановлением Правительства Нижегородской области от 15.04.2015 № 213.

В соответствии с пунктом 2 статьи 39.36 Земельного кодекса РФ установка и эксплуатация рекламных конструкций на землях и земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется на основании договора на установку и эксплуатацию рекламной конструкции в соответствии с Федеральным законом от 13 марта 2006 г. № 38-ФЗ «О рекламе». По своей сути порядок установки и эксплуатации рекламных конструкций аналогичен предусмотренному федеральным законопроектом для нестационарных торговых объектов.

В практической работе нужно также учитывать, что Земельный кодекс РФ не ограничивает право заинтересованного гражданина подать заявление на предоставление земельного участка для вышеназванных целей по общим правилам. То есть выбор способа и условий приобретения земельных участков, необходимых для реализации целей, предусмотренных п. 1 статьи 39.33 Земельного кодекса РФ, осуществляется по усмотрению заинтересованного лица. При этом в данном случае допускается только предоставление земельного участка, а не установление сервитута.

## **20. Порядок изъятия земельных участков для государственных (муниципальных) нужд**

Новый порядок изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд определен Федеральным законом от 31.12.2014 г. № 499 «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации».

Закон не дает расшифровку понятия «государственные или муниципальные нужды», а лишь перечисляет исключительные случаи такого изъятия, несколько расширив и детализировав основания изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд. Как разъяснил Пленум Верховного Суда РФ, под государственными или муниципальными нуждами при изъятии земельных участков следует понимать потребности Российской Федерации, субъекта РФ или муници-

пального образования, связанные с обстоятельствами, установленными соответственно федеральными законами, законами субъектов РФ, удовлетворение которых невозможно без изъятия земельных участков (подпункт «в» пункта 20 постановления от 02.07.2009 № 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса РФ»).

По данному вопросу необходимо отметить следующее:

а) в соответствии с пунктом 8 статьи 56.3 Земельного кодекса РФ запрещается изъятие для государственных или муниципальных нужд земельных участков, предоставленных федеральным государственным бюджетным учреждениям, осуществляющим управление особо охраняемыми природными территориями федерального значения, за исключением случаев, предусмотренных федеральными законами;

б) согласно пункту 2 статьи 54 Земельного кодекса РФ не допускается принудительное прекращение права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком, предоставленным государственным академиям наук, созданным такими академиями наук и (или) подведомственных им учреждений.

### **20.1. Процедура изъятия земельных участков и объектов недвижимости для государственных и муниципальных нужд**

Процедура изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд включает в себя следующие этапы работ:

а) выявление правообладателей земельных участков, зданий и сооружений, которые на них расположены;

б) подготовку и принятие решения об изъятии земельных участков и объектов недвижимого имущества;

в) проведение кадастровых работ;

г) оценку земельных участков, прекращаемых прав, размера убытков;

д) подготовку, согласование и заключение соглашения об изъятии недвижимости;

е) возмещение убытков, государственную регистрацию перехода прав на недвижимость и предоставление земельного участка организации, подавшей ходатайство.

Более детально процедура изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд приведена в таблице 20.1.

### **20.2. Органы, уполномоченные на принятие решения об изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд и выполняющие работы по их изъятию**

Уполномоченные органы, принимающие решения об изъятии земель-

ных участков для государственных или муниципальных нужд, определены статьей 56.2 Земельного кодекса РФ.

Согласно пункту 2 данной статьи закона изъятие земельных участков для государственных нужд осуществляется на основании решений уполномоченных исполнительных органов государственной власти субъекта Российской Федерации - в случае изъятия земельных участков для государственных нужд субъекта Российской Федерации (региональных нужд), в том числе для размещения объектов регионального значения. Исполнительные органы государственной власти субъекта Российской Федерации также принимают решения об изъятии земельных участков, необходимых для ведения работ, связанных с пользованием участками недр местного значения.

В силу пункта 4 статьи 56.3 Земельного кодекса РФ такое решение уполномоченным органом может приниматься как по их собственной инициативе, так и на основании ходатайства об изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд, поданного организацией, указанной в пункте 1 статьи 56.4 Земельного кодекса РФ.

Требования к форме ходатайства определены приказом Минэкономразвития России от 23.04.2015 № 250 «Об утверждении требований к форме и содержанию ходатайства об изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд, составу прилагаемых к нему документов, форме электронных документов с использованием информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» и требований к их формату» .

Таблица 20.1

Обобщенный порядок изъятия земельных участков  
для государственных или муниципальных нужд

№ п/п	Наименование процедуры	Сроки выполнения, дней	
		Для органа власти	Для организации
1	2	3	4
1	Подача ходатайства организацией в уполномоченный орган власти	-	1

2	Рассмотрение органом власти ходатайства на предмет его соответствия по форме и содержанию установленным требованиям и возвращение его без рассмотрения по сути обращения в случаях, указанных в п. 9 ст. 56.4 Земельного кодекса РФ	5	-
1 Этап – выявление правообладателей объектов недвижимости			
3	3.1. Направление органом власти запроса в управление Росреестра в целях выявления правообладателей земельных участков и объектов недвижимости 3.2. Принятие органом власти решения об отказе в удовлетворении ходатайства в случаях, установленных п.11 ст. 56.4 Земельного кодекса РФ	30	-
4	При отсутствии полных сведений в ЕГРП о правообладателях земельных участков и объектов недвижимости орган власти: - запрашивает указанные сведения в архивах, органах власти, государственных и муниципальных учреждениях - обеспечивает публикацию в СМИ о планируемом изъятии земельных участков - обеспечивает размещение сообщения о планируемом изъятии земельных участков на его официальном сайте - обеспечивает размещение сообщения о планируемом изъятии земельных участков на информационных щитах	10	10
5	Представление органами государственной власти, государственными и муниципальными учреждениями запрашиваемой информации с копиями подтверждающих документов	5	5
6.	Ознакомление заинтересованных лиц с проектом межевания территории или схемой изымаемого земельного участка на КПТ по адресу, указанному органом власти, и подача ими заявлений об учете их прав на земельные участки и объекты недвижимости, если данные права не зарегистрированы в ЕГРП	60	60
7	Рассмотрение органом власти поданных заявлений об учете прав и при отсутствии приложенных к заявлению подтверждающих эти права документов - направление правообладателям уведомления об этом	10	10

8	При необходимости проведение органом власти и организацией с правообладателями земельных участков и объектов недвижимости переговоров об изменении схемы расположения изымаемого земельного участка на КПТ и наличии объектов недвижимости, не подлежащих изъятию	Не определен, ориентировочно 10	
9	При невыявлении правообладателей изымаемой недвижимости обращение органа власти в суд с иском о признании права публичной собственности на данные объекты, независимо от того, были ли они поставлены на учет в качестве бесхозной вещи, рассмотрение иска в суде, вступление решения суда в законную силу	Ориентировочно 60-90	
10	Регистрация права публичной собственности на земельные участки и объекты недвижимого имущества на основании решения суда	10	
2 этап. Подготовка решения об изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд			
11	Подготовка решения об изъятии земельных участков и объектов недвижимости для государственных или муниципальных нужд	Не определен, ориентировочно 10	
12	Размещение органом власти решения об изъятии на официальном сайте в сети «Интернет», его опубликование в СМИ, направление копии решения в управление Росреестра, правообладателям земельных участков и объектов недвижимости и организации, подавшей ходатайство об изъятии, с приложением установленных законодательством документов	10	
3 этап. Проведение кадастровых работ			
13	Организация проведения кадастровых работ с целью образования земельных участков, подлежащих изъятию для государственных или муниципальных нужд, для уточнения границ земельных участков, в целях образования земельных участков для их предоставления взамен изымаемых земельных участков с учетом требований законодательства о государственных или муниципальных закупках	ориентировочно 60	ориентировочно, 10

14	Проведение кадастровых работ подрядной организацией	В зависимости от объема работ 60-90	
15	Обращение органа власти от имени правообладателей земельных участков без доверенности с заявлением в кадастровую палату о проведении государственного кадастрового учета и непосредственно постановка земельных участков на кадастровый учет	10	10
4 этап. Оценка земельных участков и объектов недвижимости			
16	Организация оценки изымаемых земельных участков и расположенных на них объектов недвижимости, прекращения прав на указанные объекты, размера убытков, причиненных изъятием, и оценка имущества, предоставляемого взамен изымаемого	ориентировочно 45	ориентировочно 10
17	Проведение оценки независимой оценочной организацией	В зависимости от объема работ 10-30	
5 этап. Подготовка и заключение соглашения об изъятии земельных участков и объектов недвижимости			
18	При необходимости - проведение переговоров с правообладателями земельных участков и объектов недвижимости об условиях изъятия	Не определено, ориентировочно 10	
19	Подготовка и согласование соглашения об изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд с каждым правообладателем земельных участков и объектов недвижимости	Не определено, ориентировочно 10	
20	Направление подписанного проекта соглашения и установленных законодательством прилагаемых к нему документов правообладателям земельных участков и объектов недвижимости и организации, подавшей ходатайство	Не определен, ориентировочно 5	
21	Рассмотрение правообладателями земельных участков и объектов недвижимости проекта соглашения, подписание его или направление замечаний к нему с приложением обосновывающих документов или направление отказа в подписании соглашения	90	90

22	При получении от правообладателей земельных участков и объектов недвижимости предложений о внесении изменений в соглашение - проведение с ними переговоров об изменении условий соглашения	Не определен, ориентировочно 10
23	При отказе в подписании соглашения об изъятии - обращение органа власти или организации в суд с иском о принудительном изъятии земельных участков и объектов недвижимости, рассмотрение иска в суде и вступления решения суда в законную силу.	Не определен, ориентировочно 180-360 дней
6 этап. Возмещение убытков, государственная регистрация перехода прав на объекты недвижимости, предоставление земельных участков организации, подавшей ходатайство		
24	Полное или частичное возмещение органом власти или организацией за изымаемую недвижимость, подтвержденное платежным поручением о внесении денежных средств на расчетный счет правообладателя изымаемой недвижимости или иными, установленными законодательством документами, или предоставление правообладателю взамен изымаемых других земельных участков или объектов недвижимости	Не определен, ориентировочно 10
25	Государственная регистрация: - перехода права собственности на земельные участки и объекты недвижимости - или прекращение права постоянного (бессрочного) пользования или пожизненного наследуемого владения земельным участком - или досрочного прекращения права аренды или безвозмездного пользования земельным участком - возникновения прав на образуемые в результате перераспределения земельные участки - прекращения права оперативного управления или хозяйственного ведения	10
26	Снос объектов недвижимого имущества, за исключением сооружений, не противоречащих целям изъятия земельных участков	Не определен, ориентировочно 30
27	Предоставление изъятых земельных участков организации, подавшей ходатайство	10

Итого с учетом параллельного проведения отдельных процедур и отсутствия необходимости рассмотрения отдельных вопросов в судебном порядке	490-940	405-855
--	---------	---------

В соответствии со статьей 56.4 Земельного кодекса РФ с ходатайством вправе обратиться организации:

а) являющиеся субъектами естественных монополий, в случае изъятия земельных участков для размещения объектов федерального значения или объектов регионального значения, указанных в статье 49 Земельного кодекса РФ и обеспечивающих деятельность этих субъектов;

б) уполномоченные в соответствии с нормативными правовыми актами Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, заключенными с органами государственной власти или органами местного самоуправления договорами или соглашениями либо имеющие разрешения (лицензии) осуществлять деятельность, для обеспечения которой осуществляется изъятие земельного участка;

в) являющиеся недропользователями, в случае изъятия земельных участков для проведения работ, связанных с использованием недр, в том числе осуществляемых за счет средств недропользователей.

**Организации**, имеющие право на обращение с ходатайством об изъятии земельных участков для федеральных нужд, определены постановлением Правительства РФ от 06.05.2015 № 442.

Подача ходатайства об изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд подрядчиком строительных работ невозможна, поскольку подрядчику должна быть предоставлена строительная площадка до начала строительных работ, так как в соответствии с пунктом 1 статьи 747 Гражданского кодекса РФ заказчик обязан своевременно предоставить для строительства земельный участок, что не представляется возможным, если земельный участок не находится во владении заказчика.

В соответствии со статьей 28 Федерального закона от 29.12.2014 № 473-ФЗ «О территориях опережающего социально-экономического развития в Российской Федерации» решение о принудительном отчуждении земельных участков (изъятии земельных участков) и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества, иного имущества на территории опережающего социально-экономического развития принимается уполномоченным федеральным органом по ходатайству управляющей компании.

При этом все мероприятия, необходимые для исполнения решения о принудительном отчуждении земельных участков (изъятии земельных участков) и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества, иного имущества, в том числе проведение по поручению уполно-



моченного федерального органа оценки изымаемого недвижимого имущества, осуществление необходимых кадастровых работ, проведение переговоров с правообладателями изымаемого недвижимого имущества обеспечивает управляющая компания.

Согласно части 4 статьи 15 Федерального закона № 131-ФЗ органы местного самоуправления муниципального района вправе заключать соглашения с органами местного самоуправления отдельных поселений, входящих в состав муниципального района, о передаче им осуществления части своих полномочий по решению вопросов местного значения за счет межбюджетных трансфертов, предоставляемых из бюджета муниципального района в бюджеты соответствующих поселений, в том числе и на проведение работ по изъятию земельных участков для муниципальных нужд.

В соответствии с пунктом 6 статьи 56.7 Земельного кодекса РФ в случае, если решение об изъятии принято по инициативе уполномоченного органа исполнительной власти или органа местного самоуправления, осуществление действий, указанных в подпунктах 1-6 пункта 1 статьи 56.7 Земельного кодекса РФ, может быть поручено подведомственному таким органам государственному или муниципальному учреждению, которое вправе их выполнить по различным правовым основаниям: поручению органа власти или договору об оказании услуг.

### **20.3. Условия и основания, необходимые для принятия решения об изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд**

Принятие решения об изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд в целях строительства, реконструкции объектов федерального значения, объектов регионального значения или объектов местного значения возможно, если указанные объекты предусмотрены утвержденными документами территориального планирования и утвержденными проектами планировки территории (пункт 1 статьи 56.3 Земельного кодекса РФ).

При этом решение об изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд для строительства, реконструкции указанных объектов может быть принято не позднее трех лет со дня утверждения проекта планировки территории, предусматривающего размещение таких объектов. Если изъятие в установленный срок не будет проведено, то в этой части проект планировки территории не действует (часть 12.6. статьи 45 Градостроительного кодекса РФ). Указанные достаточно жесткие правила не распространяются на проекты планировки, утвержденные до 1 апреля 2015 года.

Следует отметить, что указанный срок связан, в том числе, со сроком

резервирования земельных участков для государственных или муниципальных нужд, который в соответствии с пунктом 3 статьи 70.1 Земельного кодекса РФ для целей, предусмотренных статьей 49 Земельного кодекса РФ, составляет не более чем 3 года, а также в связи с необходимостью более точного планирования бюджетных расходов.

Исключение из этого правила установлено для тех случаев, когда решение о предварительном согласовании места размещения объекта в целях изъятия земельного участка для государственных или муниципальных нужд принято до 1 апреля 2015 г. В этом случае подготовка проекта планировки территории, предусматривающего размещение объекта государственного или муниципального значения, для размещения которого изымается земельный участок для государственных или муниципальных нужд, не требуется, а местоположение границ земельного участка устанавливается на основании утвержденного акта о выборе земельного участка и приложенной к нему схемы расположения земельного участка на кадастровом плане или кадастровой карте соответствующей территории.

Кроме того, не требуется наличие утвержденных документов территориального планирования и утвержденного проекта планировки территории для принятия решения об изъятии земельного участка, необходимого для эксплуатации линейного объекта из числа указанных в статье 49 Земельного Кодекса РФ, если такой линейный объект расположен на земельном участке, на который у собственника линейного объекта или лица, которому он принадлежит на иных правах, отсутствуют права, и если у этих лиц право собственности или иные права на такой линейный объект возникли до 1 апреля 2015 г.

При отсутствии утвержденной градостроительной документации изъятие земельного участка также возможно:

- а) при наличии решения о создании или расширении особо охраняемой природной территории;
- б) для выполнения международного договора Российской Федерации;
- в) при наличии лицензии на пользование недрами;
- г) при наличии решения о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции (в случае изъятия земельного участка в связи с признанием расположенного на таком земельном участке многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции).

Основания изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд определены новой редакцией статьи 49 Земельного кодекса РФ.

На практике наиболее распространенными основаниями будут изъятие земельных участков для размещения:

- а) линейных объектов федерального и регионального значения, обе-

спечивающих деятельность субъектов естественных монополий;

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

в) автомобильных дорог федерального, регионального или межмуниципального, местного значения.

#### **20.4. Особенности принятия решения об изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд**

Статьей 56.6 Земельного кодекса РФ определено содержание решения об изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд. В частности, установлено, что:

а) решение об изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд может быть принято в отношении одного или нескольких земельных участков, в том числе земельного участка или земельных участков, подлежащих образованию;

б) решение об изъятии принимается в отношении всех объектов недвижимого имущества, расположенных на изымаемых земельных участках, за исключением сооружений (в том числе сооружений, строительство которых не завершено), размещение которых не противоречит цели изъятия;

в) решение об изъятии может быть принято в отношении всех или некоторых земельных участков, расположенных в границах зоны планируемого размещения объекта федерального, регионального или местного значения;

г) отсутствие в ЕГРП сведений о зарегистрированных правах на изымаемые земельные участки и объекты недвижимого имущества, а также отсутствие в государственном кадастре недвижимости сведений о координатах характерных точек границ таких земельных участков или сведений об объектах недвижимого имущества либо пересечение границ изымаемого земельного участка с границами другого земельного участка, наличие споров о правах на такие земельные участки и (или) на расположенные на них объекты недвижимого имущества не являются препятствием для принятия решения об изъятии;

д) переход прав на изымаемые земельные участки и (или) объекты недвижимого имущества, а также образование из таких земельных участков или иных объектов недвижимого имущества новых земельных участков или объектов недвижимого имущества не влечет за собой необходимость принятия нового решения об изъятии земельных участков или о внесении изменений в ранее принятое решение об изъятии;

е) решение об изъятии действует в течение 3 лет со дня его принятия;

ж) решение об изъятии может быть обжаловано в суде.

В соответствии с пунктом 5 статьи 56.6 Земельного кодекса РФ к решению об изъятии прилагается утверждаемая данным решением схема расположения земельного участка на КПТ, если подлежащие изъятию земельные участки предстоит образовать и отсутствует утвержденный проект межевания территории, в границах которой предусмотрено образование таких земельных участков.

### **20.5. Особенности выявления правообладателей земельных участков, зданий и сооружений, которые на них расположены**

Порядок и процедура выявления лиц, земельные участки и (или) расположенные на них объекты недвижимого имущества которых подлежат изъятию для государственных или муниципальных нужд, определены статьей 56.5 Земельного кодекса РФ, которые предусматривают:

а) запросы в ЕГРП;

б) запросы в архивы, органы государственной власти, органы местного самоуправления, в распоряжении которых могут находиться указанные сведения, а также у предполагаемых правообладателей изымаемых земельных участков или иных объектов недвижимого имущества;

в) опубликование в порядке, установленном для официального опубликования (обнародования) муниципальных правовых актов уставом поселения, городского округа (муниципального района в случае, если такие земельные участки расположены на межселенной территории), по месту нахождения земельных участков, подлежащих изъятию, сообщения о планируемом изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд;

г) размещение на официальном сайте уполномоченного органа исполнительной власти или органа местного самоуправления, в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» сообщения о планируемом изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд;

д) размещение сообщения о планируемом изъятии земельных участков на информационном щите в границах населенного пункта, на территории которого расположены земельные участки, подлежащие изъятию, а в случае, если такие земельные участки расположены за пределами границ населенного пункта - на информационном щите в границах соответствующего муниципального образования.

Такие запросы и действия могут осуществляться уполномоченным органом исполнительной власти или органом местного самоуправления или подведомственным этим органам государственным или муниципальным учреждениям.

Правообладатели изымаемых земельных участков и объектов недви-

жимости, права на которые не зарегистрированы в ЕГРП, в течение 60 дней со дня опубликования указанного выше сообщения подают заявления в уполномоченный орган исполнительной власти или орган местного самоуправления об учете их прав (обременений прав) на земельные участки и (или) объекты недвижимости. Форма такого заявления размещена в информационной сети «Консультант-плюс».

В случае, если в результате проведенной работы правообладатели земельных участков и объектов недвижимости не были установлены, независимо от того, были ли такие объекты недвижимого имущества поставлены на учет в качестве бесхозной недвижимой вещи, они регистрируются на праве собственности Российской Федерации, субъекта Российской Федерации, муниципального образования или организации.

Это принципиально новая норма законодательства, которая позволяет довести данную работу до логического конца, но некоторые исследователи считают, что такие новеллы могут вступать в противоречие с нормами Гражданского кодекса РФ, регулирующими правовой статус и процедуру признания прав на бесхозную недвижимую вещь. С одной стороны, земельные участки, в отношении которых частный собственник не выявлен, рассматриваются законодателем как бесхозные недвижимые вещи, с другой - законодатель освобождает инициаторов процедуры изъятия от соблюдения процедуры признания права собственности на бесхозную недвижимую вещь, установленной статьей 225 Гражданского кодекса РФ.

Сделано это для того, чтобы ускорить процесс изъятия. Ведь если строго соблюдать процедуру постановки бесхозных земельных участков на учет в Росреестре и ждать целый год объявления их собственника, то процедура изъятия будет приостановлена на период такой задержки. Кроме того, ранее изъять земельные участки у всех правообладателей, даже если они не являлись бесхозными, зачастую не представлялось возможным в силу отсутствия сведений об их фактическом нахождении.

Как следует из вышесказанного, новая процедура изъятия земельных участков, находящихся в частной собственности, теперь позволяет властям признавать право собственности на так называемую бесхозную недвижимую вещь значительно быстрее, без постановки недвижимости на учет в таком качестве. Право государственной (муниципальной) собственности будет зарегистрировано в государственном реестре на основании судебного решения при фактически отсутствующем ответчике.

Однако не следует исключать, что собственник по каким-либо причинам мог не увидеть сообщения об изъятии земельных участков и, соответственно, не быть осведомлен о том, что его имущество находится в процессе изъятия. Эта ситуация вполне вероятна, если собственник проживает в одном регионе страны, а владеет земельным участком в другом, или если он владеет большим количеством земельных участков

в различных регионах. Не зная о том, что начата процедура изъятия его земли, собственник фактически лишен возможности своевременно защитить свои права и законные интересы в процессе прекращения его права собственности на землю, представить мотивированные возражения против изъятия своей собственности, а также в полной мере воспользоваться процессуальными правами для защиты права собственности на свою землю.

В связи с этим по данному вопросу высказывается точка зрения о том, что органы публичной власти фактически получают абсолютное право на распоряжение земельным участком, ранее принадлежавшим частному лицу, в том числе на передачу третьим лицам прав владения и пользования таким земельным участком, без предварительного и равноценного возмещения его стоимости прежнему собственнику, что противоречит части 3 статьи 35 Конституции РФ, предусматривающей принудительное отчуждение только по решению суда и только при условии предварительного и равноценного возмещения.

Таким образом, новые правила изъятия земельных участков для публичных нужд, введенные законодателем с 1 апреля 2015 г., могут создать юридические проблемы для собственников, не зарегистрировавших свои права на земельные участки и не осваивающие их по целевому назначению.

#### **20.6. Особенности возмещения за изымаемые для государственных или муниципальных нужд земельные участки**

Одним из принципиальных отличий нового законодательства по данному вопросу является то, что до 1 апреля 2015 г. при изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд предусматривалась уплата выкупной цены соответствующим публично-правовым образованием. С 1 апреля 2015 г. необходимым условием изъятия такого земельного участка является предоставление правообладателю предварительного и равноценного возмещения не только за счет средств соответствующего бюджета бюджетной системы Российской Федерации, но и в предусмотренных законом случаях - за счет организации, на основании ходатайства которой было принято решение об изъятии (статья 281 Гражданского кодекса РФ, пункты 1,2 статьи 56,4, пункт 13 статьи 56.10 Земельного кодекса РФ).

При наличии согласия лица, у которого изымается земельный участок, в соглашении об изъятии может быть предусмотрено предоставление этому лицу иного земельного участка и (или) иного недвижимого имущества на условиях и в порядке, которые определены законодательством, с зачетом стоимости такого земельного участка и (или) иного недви-

мого имущества или прав на них в размер возмещения за изымаемый земельный участок (пункт 3 статьи 281 Гражданского кодекса РФ, пункт 3 статьи 56.9 Земельного кодекса РФ).

Вторым принципиальным отличием нового законодательства по данному вопросу является разный подход к компенсации правообладателям земельных участков:

а) права, на которые внесены в государственный реестр прав на недвижимое имущество;

б) права, на которые не зарегистрированы и не были выявлены в установленном законодательством порядке, но признаются законом.

Первые в случае согласия с изъятием заключат соглашение с органом публичной власти и получат материальную компенсацию либо получат ее в результате принудительного изъятия в судебном порядке. Кроме того, они имеют возможность защищать свое право собственности всеми доступными им процессуальными способами.

Вторые такого же объема прав согласно новым нормам законодательства не имеют. Они лишены возможности защитить свой титул при изъятии путем использования своих процессуальных прав и могут рассчитывать на материальную компенсацию от органа публичной власти только после признания права публичной собственности на изымаемый участок и недвижимость.

В этом случае прежний собственник земельного участка по новым правилам вправе предъявить требование о материальной компенсации за утрату своего имущества в органы власти только в случае, если земельный участок не предоставлен третьему лицу во владение и пользование. Если земельный участок уже предоставлен, органы власти освобождаются от гражданской ответственности за действия о фактическом «присвоении чужого имущества» в качестве бесхозного. Эту ответственность перед прежним собственником будет нести фактический владелец земельного участка, за исключением случая, если этот земельный участок ему был предоставлен на праве безвозмездного пользования. В последнем случае собственник имущества не получит возмещения ни от органа власти, ни от нового правообладателя земельного участка.

Также нужно учитывать, что на момент требования возмещения изъятые объекты недвижимости могут быть уже снесены либо существовать в измененном, например, в реконструированном виде. В этой связи возникает вопрос, как и на основании чего будет осуществляться оценка размера возмещения за изъятое имущество? В пункте 24 разъяснений Минэкономразвития России, указанными во введении настоящей работы, по данному вопросу отмечено, что оценка рыночной стоимости таких объектов может быть «обращена в прошлое», то есть проведена, в том числе и в отношении ранее существовавших объектов недвижимости.

Возврат земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества прежним правообладателям в данном случае не осуществляется (пункт 11 статьи 56.5 Земельного кодекса РФ).

В отличие от ранее существовавших норм законодательства, статьей 56.8 Земельного кодекса РФ детально регламентированы особенности определения размера возмещения в связи с изъятием земельных участков для государственных или муниципальных нужд.

В частности, определено следующее:

а) в размер возмещения за изымаемые земельные участки (далее - размер возмещения) включается:

- рыночная стоимость земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности и передаваемых в частную собственность взамен изымаемых земельных участков;

- или рыночная стоимость прав, на которых предоставляются земельные участки, взамен изымаемых земельных участков, которая определяется в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» с учетом особенностей, установленных вышеназванной статьей закона.

б) при определении размера возмещения в него включаются:

- рыночная стоимость земельных участков, право частной собственности на которые подлежит прекращению;

- или рыночная стоимость иных прав на земельные участки, подлежащих прекращению;

- убытки, причиненные изъятием земельных участков, включая убытки, возникающие в связи с невозможностью исполнения правообладателями таких земельных участков обязательств перед третьими лицами, в том числе основанных на заключенных с такими лицами договорах;

- упущенная выгода, которая определяется в соответствии с федеральным законодательством.

В случае, если одновременно с изъятием земельных участков осуществляется изъятие объектов недвижимого имущества, в размер возмещения включается:

- рыночная стоимость этих объектов недвижимого имущества, право частной собственности на которые подлежит прекращению;

- или рыночная стоимость иных прав на эти объекты недвижимого имущества, подлежащих прекращению.

в) при определении размера возмещения рыночная стоимость подлежащих прекращению прав на такие земельные участки устанавливается с учетом следующих особенностей:

- в случае прекращения права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком, предоставленным юридическому лицу, рыночная стоимость данного права определяется как рыночная стоимость права аренды земельного участка на установленный законом предель-



ный (максимальный) срок, а в случае отсутствия установленного законом предельного (максимального) срока - 49 лет;

- в случае прекращения права постоянного (бессрочного) пользования или пожизненного (наследуемого) владения земельным участком, предоставленным гражданину или имеющему право на бесплатное предоставление в собственность изымаемого земельного участка, рыночная стоимость данного права определяется как рыночная стоимость земельного участка;

- в случае досрочного прекращения договора аренды земельного участка или договора безвозмездного пользования земельным участком рыночная стоимость данного права определяется как рыночная стоимость права аренды земельного участка до истечения срока действия указанных договоров;

г) в случае, если земельный участок предоставлен гражданину для ведения личного подсобного хозяйства, дачного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуального жилищного строительства, индивидуального жилищного строительства на праве постоянного (бессрочного) пользования или пожизненного наследуемого владения или ином праве, не предусмотренном законодательством РФ и возникшем до дня введения в действие Земельного кодекса РФ, либо если в акте, свидетельстве или другом документе, которые устанавливают или удостоверяют право гражданина на земельный участок, предоставленный ему до дня введения в действие Земельного кодекса РФ не указано право, на котором предоставлен такой земельный участок, или невозможно определить вид этого права, при проведении оценки такого земельного участка применяются правила оценки земельных участков, принадлежащих гражданам на праве собственности. В случае, если к гражданину в порядке наследования или по иным основаниям перешло право собственности на здания, строения, сооружения, расположенные на таком земельном участке, при проведении их оценки применяются правила оценки земельных участков, принадлежащих гражданам на праве собственности;

д) в случае, если право безвозмездного пользования земельным участком возникло на основании решения уполномоченного органа власти, при изъятии такого земельного участка применяются правила, установленные для прекращения права постоянного (бессрочного) пользования, а размер возмещения определяется по правилам, установленным для определения размера возмещения за земельный участок, изымаемый путем досрочного прекращения договора безвозмездного пользования земельным участком;

е) в случае, если изымаемый земельный участок принадлежит юридическому лицу, не указанному в пункте 2 статьи 39.9 Земельного кодекса Российской Федерации, на праве постоянного (бессрочного) пользо-

вания, возникшем до дня введения в действие Земельного кодекса РФ, при проведении оценки рыночной стоимости этого права оно оценивается как право арендатора земельного участка, переданного в аренду на 49 лет.

При оценке возмещения за изымаемые объекты недвижимого имущества также необходимо учитывать следующее:

а) в целях определения размера возмещения за изымаемый земельный участок, который подлежит образованию, рыночная стоимость такого земельного участка, находящегося в частной собственности (рыночная стоимость подлежащих прекращению иных прав на такой земельный участок), определяется как разница между рыночной стоимостью исходного земельного участка (рыночной стоимостью прекращаемых прав на исходный земельный участок) и рыночной стоимостью земельного участка, сохраняющегося у правообладателя (рыночной стоимостью сохраняющихся прав);

б) в целях определения размера возмещения рыночная стоимость земельного участка, право частной собственности на который подлежит прекращению, или рыночная стоимость подлежащих прекращению иных прав на земельный участок определяется исходя из разрешенного использования земельного участка на день, предшествующий дню принятия решения об изъятии земельного участка.

В случае, если до указанного дня разрешенное использование земельного участка изменено для строительства, реконструкции объектов федерального, регионального или местного значения, для строительства, реконструкции которых осуществляется изъятие, рыночная стоимость земельного участка или рыночная стоимость прекращаемых прав на земельный участок определяется исходя из разрешенного использования, установленного до указанного изменения;

в) в случае, если в результате изъятия земельных участков и (или) объектов недвижимого имущества у правообладателей изымаемой недвижимости возникают убытки в связи с невозможностью исполнения ими обязательств перед третьими лицами, в том числе основанных на заключенных с такими лицами договорах, правообладатели изымаемой недвижимости обязаны представить лицу, выполняющему работы по оценке изымаемых земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества или оценке прекращаемых прав и размера убытков, причиняемых таким изъятием, документы, подтверждающие возникновение у правообладателей изымаемой недвижимости убытков в связи с невозможностью исполнения указанных обязательств;

г) размер возмещения определяется не позднее чем за шестьдесят дней до направления правообладателю земельного участка соглашения об изъятии недвижимости;

д) при определении размера возмещения не подлежат учету:

- объекты недвижимого имущества, расположенные на изымаемом земельном участке, и неотделимые улучшения данных объектов (в том числе в результате реконструкции), произведенные вопреки его разрешенному использованию, а также вопреки условиям договора аренды или договора безвозмездного пользования таким земельным участком;

- неотделимые улучшения земельного участка и (или) объектов недвижимого имущества, произведенные после уведомления правообладателя изымаемой недвижимости о принятом решении об изъятии земельного участка, за исключением улучшений, произведенных в целях обеспечения безопасности такого недвижимого имущества в процессе его использования (эксплуатации), предотвращения пожаров, аварий, стихийных бедствий, иных обстоятельств, носящих чрезвычайный характер, либо в целях устранения их последствий, а также в результате реконструкции на основании выданного до указанного уведомления разрешения на строительство;

- объекты недвижимого имущества, строительство которых осуществлено после уведомления правообладателя изымаемой недвижимости о принятом решении об изъятии земельного участка, за исключением случаев, если это строительство осуществлялось на основании ранее выданного разрешения на строительство;

- объекты недвижимого имущества, для строительства которых не требуется выдача разрешения на строительство и строительство которых начато после уведомления правообладателя изымаемой недвижимости о принятом решении об изъятии;

- сделки, заключенные правообладателем изымаемой недвижимости после его уведомления о принятом решении об изъятии, если данные сделки влекут за собой увеличение размера убытков, подлежащих включению в размер возмещения за изымаемый земельный участок;

е) размер возмещения за принадлежащий нескольким лицам на праве общей собственности изымаемый земельный участок и (или) расположенный на нем объект недвижимого имущества определяется пропорционально долям в праве общей собственности на такое имущество;

ж) отчет об оценке, составленный в целях определения размера возмещения, действителен вплоть до подписания соглашения об изъятии недвижимости для государственных или муниципальных нужд либо до решения суда о принудительном изъятии земельного участка и (или) расположенных на нем объектов недвижимого имущества для государственных или муниципальных нужд;

з) возмещение за изымаемые земельные участки и (или) расположенные на них объекты недвижимого имущества осуществляется за счет средств соответствующего бюджета бюджетной системы Российской Федерации или в случае, если решение об изъятии принято на основании ходатайства об изъятии, поданного организацией - за счет средств указанной организации;

Закон отдельно установил порядок изъятия и возмещения владельцам имущества, у которых отсутствуют предусмотренные Земельным кодексом РФ права на земельный участок. В данном случае:

а) изъятие таких объектов осуществляется в порядке, установленном гражданским и земельным законодательством для изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд;

б) выявление правообладателей такого земельного участка в порядке, предусмотренном статьей 56.5 Земельного кодекса Российской Федерации, не осуществляется;

в) размер возмещения за изымаемый земельный участок определяется в порядке, установленном законодательством Российской Федерации для определения размера возмещения арендатору земельного участка, переданного в аренду на 49 лет, за исключением случаев, указанных в частях 5 и 6 статьи 26 Федерального закона от 31.12.2014 № 499-ФЗ. При этом образование изымаемого земельного участка не требуется, рыночная стоимость такого земельного участка не определяется и не возмещается.

г) если правообладателем земельного участка является гражданин и при этом на таком земельном участке расположен не зарегистрированный объект недвижимости при определении размера возмещения в него включается рыночная стоимость объекта недвижимости, за исключением объектов недвижимости, которые не подлежат учету при определении размера возмещения в соответствии с Земельным кодексом РФ;

д) если на земельном участке, находящемся в фактическом пользовании гражданина, расположен жилой дом, право собственности на который возникло у гражданина до дня введения в действие Земельного кодекса РФ, либо после дня введения его в действие при условии, что право собственности на жилой дом перешло к гражданину в порядке наследования и право собственности наследодателя на данный жилой дом возникло до дня введения в действие Земельного кодекса РФ, при изъятии данного жилого дома этому гражданину наряду с рыночной стоимостью данного жилого дома выплачивается рыночная стоимость такого земельного участка.

## **2.7. Особенности соглашения об изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд**

Порядок подготовки соглашения об изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд определен статьями 56.7, 56.9, 56.10 Земельного кодекса РФ.

Соглашение об изъятии недвижимости заключается с каждым правообладателем земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимого имущества. Если лицу, с которым заключается со-

глашение об изъятии недвижимости, принадлежат земельный участок и расположенный на нем объект недвижимого имущества, соглашение об изъятии недвижимости заключается в отношении всех принадлежащих данному лицу и подлежащих изъятию объектов недвижимого имущества.

Соглашение об изъятии недвижимости заключается в письменной форме между правообладателем изымаемой недвижимости и уполномоченным органом власти (за исключением случая, предусмотренного пунктом 12 статьи 56.10 Земельного кодекса РФ), а в случае, если изъятие земельных участков осуществляется на основании ходатайства об изъятии - также организацией, подавшей такое ходатайство.

Если решение об изъятии принято на основании ходатайства Государственной компании «Российские автомобильные дороги», соглашение об изъятии недвижимости от имени Российской Федерации заключается указанной Государственной компанией в соответствии с Федеральным законом от 17 июля 2009 года № 145-ФЗ «О Государственной компании «Российские автомобильные дороги» и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации». При этом подписание такого соглашения со стороны федерального органа исполнительной власти не требуется.

В случае, если на изъятом земельном участке расположены изъятые вместе с ним и подлежащие сносу объекты недвижимости, их снос осуществляется органом власти, принявшим решение об их изъятии, либо лицом, которому предоставлен земельный участок, на котором расположены указанные объекты недвижимости. Принятие решения о таком сносе не требуется.

При постановке земельных участков на государственный кадастровый учет, предназначенных для размещения линейных объектов федерального, регионального или местного значения, независимо от принадлежности таких земельных участков к определенной категории земель вносятся сведения о принадлежности таких земельных участков к категории земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности или земель иного специального назначения, за исключением случаев, если такие земельные участки отнесены к категории земель населенных пунктов. При этом принятие решения о переводе земельного участка из одной категории земель в другую или об отнесении земельного участка к определенной категории земель не требуется (пункт 14 статьи 26. Федерального закона от 31.12.2014 № 499-ФЗ)

## 20.8. Особенности регистрации прав на земельные участки при изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд

Изъятие земельных участков, в результате которого прекращаются право постоянного (бессрочного) пользования, право пожизненного наследуемого владения, договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, или право безвозмездного пользования таким земельным участком, может осуществляться независимо от формы собственности на такой земельный участок.

На основании статьи 279 Гражданского кодекса РФ в результате изъятия земельного участка для государственных или муниципальных нужд осуществляется:

а) прекращение права собственности гражданина или юридического лица на такой земельный участок;

б) прекращение права постоянного (бессрочного) пользования, пожизненного наследуемого владения земельным участком, находящимся в государственной или муниципальной собственности;

в) досрочное прекращение договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, или договора безвозмездного пользования таким земельным участком.

Прекращение права собственности на земельный участок одного публичного правового образования в пользу другого публичного правового образования в ходе изъятия земельного участка для государственных или муниципальных нужд не осуществляется.

Особенности прекращения и перехода прав на земельный участок и объекты недвижимого имущества в связи с их изъятием для государственных или муниципальных нужд определены статьей 56.11 Земельного кодекса РФ.

Основными из них являются:

а) заключенное соглашение об изъятии недвижимости либо вступившее в законную силу решение суда о принудительном изъятии земельного участка и (или) объектов недвижимого имущества является основанием для:

- перехода права собственности на земельный участок и (или) расположенные на нем объекты недвижимого имущества, находящиеся в частной собственности;

- прекращения права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком или права пожизненного наследуемого владения земельным участком;

- досрочного прекращения договора аренды земельного участка или договора безвозмездного пользования земельным участком;

- прекращения права оперативного управления или права хозяйствен-

ного ведения на объекты недвижимого имущества, либо досрочного расторжения договора аренды или договора безвозмездного пользования;

- возникновения прав в соответствии с Земельным кодексом РФ на земельные участки, образуемые в результате перераспределения земельных участков или перераспределения земель и земельных участков;

- государственной регистрации возникновения, прекращения или перехода прав на изъятые земельный участок и (или) расположенные на нем объекты недвижимого имущества;

- сноса объектов недвижимого имущества, расположенных на изъятом земельном участке, за исключением сооружений, размещение которых на таком земельном участке не противоречит цели изъятия.

б) в случае, если соглашением об изъятии недвижимости либо вступившим в законную силу решением суда о принудительном изъятии земельного участка и (или) объектов недвижимого имущества предусмотрено полное или частичное возмещение за изъятые земельный участок и (или) объекты недвижимого имущества в денежной форме, осуществить вышеназванные действия возможно только после предоставления указанного возмещения.

Предоставление возмещения подтверждается платежным поручением о внесении денежных средств на расчетный счет правообладателя изымаемой недвижимости или о внесении таких денежных средств в депозит нотариуса, иными документами, подтверждающими в соответствии с законодательством Российской Федерации выплату таких денежных средств;

в) права на изымаемые земельный участок и (или) объекты недвижимого имущества прекращаются с момента государственной регистрации прекращения данных прав, если законодательством Российской Федерации не установлено иное;

г) с момента прекращения права частной собственности на изымаемые земельный участок и (или) объекты недвижимого имущества на них возникает право собственности:

- Российской Федерации в случае, если такой земельный участок и (или) расположенные на нем объекты недвижимого имущества изъяты для государственных нужд Российской Федерации;

- субъекта Российской Федерации в случае, если такой земельный участок и (или) расположенные на нем объекты недвижимого имущества изъяты для государственных нужд субъекта Российской Федерации;

- муниципального образования в случае, если такой земельный участок и (или) расположенные на нем объекты недвижимого имущества изъяты для муниципальных нужд;

- организации, которая подала ходатайство об изъятии и которая предоставила за изымаемые земельный участок и (или) объекты недвижи-

мого имущества в полном объеме возмещение, предусмотренное соглашением об изъятии недвижимости или вступившим в законную силу решением суда, либо предоставила другое недвижимое имущество взамен изымаемого недвижимого имущества, за исключением случаев, если приобретение такого земельного участка в частную собственность не допускается на основании федерального закона.

д) в случае, если изъятие земельного участка и (или) объектов недвижимого имущества осуществляется на основании ходатайства, поданного организацией, и приобретение такого земельного участка в частную собственность не допускается на основании федерального закона, на такой земельный участок возникает право собственности Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального образования;

е) если договор аренды изымаемого земельного участка, договор безвозмездного пользования изымаемым земельным участком либо право постоянного (бессрочного) пользования или право пожизненного наследуемого владения изымаемым земельным участком не зарегистрированы в ЕГРП, уполномоченный орган власти или организация направляет уведомление о прекращении указанных прав в исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, предусмотренные статьей 39.2 Земельного кодекса РФ. При этом принятие решения о прекращении указанных прав либо расторжение договора аренды или договора безвозмездного пользования таким земельным участком не требуется;

ж) в случае, если изъятие земельного участка делает невозможным исполнение правообладателем изымаемой недвижимости обязательств перед третьими лицами, в том числе основанных на заключенных правообладателем изымаемой недвижимости с такими лицами договорах, прежний правообладатель изымаемой недвижимости вправе расторгнуть в одностороннем порядке заключенные им договоры при условии, что их исполнение станет невозможным в связи с изъятием указанной недвижимости;

и) правообладатель изымаемой недвижимости осуществляет самостоятельно расчет с лицами, обременения на изымаемую недвижимость в пользу которых или договоры с которыми прекращены на основании заключенного соглашения об изъятии недвижимости либо вступившего в законную силу решения суда, а также с лицами, договоры с которыми расторгнуты.

В связи с вышеназванными изменениями утратила силу статья 63 Земельного кодекса РФ «Гарантии прав на землю при изъятии земельных участков для государственных и муниципальных нужд», а срок резервирования земель снижен с 7 до 3 лет. Последняя норма не распространяется на решения о резервировании земель, принятые до 01.04.2015 г.



## 20.9. Особенности изъятия для государственных нужд земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома

Согласно статье 32 Жилищного кодекса РФ жилое помещение может быть изъято у собственника в связи с изъятием земельного участка, на котором расположено такое жилое помещение или расположен многоквартирный дом, в котором находится такое жилое помещение, для государственных или муниципальных нужд. Такое изъятие производится в порядке, установленном для изъятия земельного участка для государственных или муниципальных нужд. Для этого необходимы решение уполномоченного органа исполнительной власти или органа местного самоуправления (статья 56.2 Земельного кодекса РФ) и подготовка соглашения об изъятии недвижимости, включая определение размера возмещения в связи с изъятием (статьи 56.7 и 56.8 Земельного кодекса РФ).

Собственник жилого помещения не позднее чем за три месяца должен быть уведомлен в письменной форме о принятом решении. Ему также направляется проект соглашения об изъятии недвижимости для государственных или муниципальных нужд (часть 4 статьи 32 Жилищного кодекса РФ).

Возмещение за изымаемое жилое помещение осуществляется на основании соглашения, то есть договора между собственником и уполномоченным органом исполнительной власти или органом местного самоуправления, принявшим решение об изъятии земельного участка с расположенным на нем жилым помещением (статьи 56.10 и 56.2 Земельного кодекса РФ).

Законодатель определил структуру размера возмещения. В него включаются:

а) рыночная стоимость жилого помещения. С учетом того, что в многоквартирном доме собственнику кроме жилого помещения принадлежит и доля в праве общей собственности на общее имущество, которая не может отчуждаться отдельно от права собственности на жилое помещение и не подлежит выделу в натуре (статьи 36 и 38 Жилищного кодекса РФ и статья 16 Федерального закона от 29.12.2004 № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса РФ»), в денежную компенсацию включается и рыночная стоимость общего имущества в многоквартирном доме с учетом доли собственника в праве общей собственности на такое имущество (часть 7 статьи 32 Жилищного кодекса РФ);

б) все убытки, которые несет собственник, в том числе упущенная выгода.

Таким образом, собственник при изъятии жилого помещения вправе требовать лишь равноценного денежного возмещения, а решение вопроса об обеспечении его другим жильем перекладывается на него самого. При этом, ему дана возможность после получения компенсации

за изымаемое жилье пользоваться им еще не более чем шесть месяцев (очевидно, пока приобретает другое), но при условии, что у него нет другого жилого помещения и если иное не установлено соглашением.

Несколько по-иному складываются отношения между собственником и соответствующим органом власти при признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу (часть 10 статьи 32 Жилищного кодекса РФ). Жилое помещение может быть признано непригодным для проживания по основаниям и в порядке, которые установлены Правительством РФ от 28.01.2006 № 47 (в редакции от 25.03.2015 № 269).

В соответствии с данным постановлением межведомственная комиссия производит обследование жилого дома с точки зрения соответствия установленным требованиям и выносит решение о пригодности или непригодности жилого помещения для проживания. Заключение комиссии может быть обжаловано в суде.

При признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу обязанность по его сносу возлагается на собственников жилых помещений в этом доме (часть 10 статьи 32 Жилищного кодекса РФ). Если собственники дома в предоставленный им срок не произведут его снос, застроенный участок изымается для муниципальных нужд, которые заключаются в том, чтобы на территории муниципального образования не было жилого дома, не отвечающего требованиям безопасности жизни и здоровья граждан.

Что касается правовых последствий такого изъятия, то здесь возможны варианты. Если жилой дом, признанный аварийным и подлежащим сносу, включен в региональную адресную программу по переселению граждан из аварийного жилищного фонда, то собственник жилого помещения в таком доме в силу пункта 3 статьи 2 и статьи 16 Федерального закона от 21.07.2007 № 185-ФЗ «О фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» (в редакции от 21.05.2015) имеет право на предоставление другого жилого помещения либо на выкуп (в настоящее время правильнее использовать термин «возмещение стоимости жилого помещения»). При этом собственник жилого помещения имеет право выбора любого из этих способов обеспечения его жилищных прав.

Согласно части 2 статьи 168 Жилищного кодекса РФ при формировании региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в эту программу не включаются многоквартирные дома, которые признаны аварийными и подлежащими сносу, а также могут не включаться многоквартирные дома, физический износ основных конструктивных элементов (крыша, стены, фундамент) которых превышает 70%.

В связи с этим местные власти не стремятся признавать ветхие дома аварийными и подлежащими сносу, так как в этом случае в муниципальном бюджете нужно будет найти средства на строительство нового жи-

ля, добиться софинансирования проекта переселения из регионального и федерального бюджета. Гораздо проще признать дом подлежащим капитальному ремонту и переложить все затраты на собственников жилья (за счет их отчислений на капитальный ремонт). Тем более что законодатель некоторым образом помог в этом местным властям.

#### **20.10. Переходные положения применения законодательства об изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд**

Переходные положения применения отдельных норм земельного законодательства об изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд установлены статьей 26 Федерального закона от 31.12.2015 № 499-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс РФ и отдельные законодательные акты Российской Федерации». Основными из них являются следующие:

1. В случае, если до 01.04.2015 г. принято решение об изъятии земельного участка, подготовка и заключение соглашения об изъятии такого земельного участка осуществляются в порядке, установленном Гражданским кодексом РФ и Земельном кодексе РФ (в редакции от 31.12.2014).

2. В случае, если до 01.04.2015 г. принято решение о предварительном согласовании места размещения объекта в целях изъятия земельного участка и не принято решение об изъятии такого земельного участка, это изъятие осуществляется в порядке, установленном Гражданским кодексом РФ и Земельном кодексе РФ (в редакции от 31.12.2014).

При этом подготовка проекта планировки территории, предусматривающего размещение объекта государственного или муниципального значения, не требуется. Местоположение границ земельного участка, подлежащего изъятию, устанавливается на основании утвержденного акта о выборе земельного участка и приложенной к нему схемы расположения земельного участка на КПТ.

3. Сведения об ограничении прав на недвижимое имущество, внесенные в ЕГРП на основании решения об изъятии недвижимого имущества, которое было принято до 01.04.2015 г., подлежат исключению из ЕГРП без заявлений заинтересованных лиц по истечении трех лет со дня внесения таких сведений в ЕГРП, но не позднее 1 апреля 2018 года.

#### **21. Порядок безвозмездной передачи земельных участков, находящихся в федеральной собственности, в муниципальную собственность или собственность субъектов РФ**

Новый порядок передачи земельных участков, находящихся в федеральной собственности, в муниципальную собственность или собствен-

ность субъектов РФ является существенным развитием правил распределения публичного имущества.

Изменился принципиальный подход к решению данного вопроса – принудительная передача имущества вышестоящим публичным образованием нижестоящему, заменена на непосредственное волеизъявление нижестоящего публичного субъекта на принятие этого имущества.

Безвозмездная передача федеральных земельных участков в муниципальную собственность или собственность субъектов РФ может осуществляться:

а) в общем порядке, определенном статьями 39.30-39.32 Земельного кодекса РФ. При этом пунктом 3 статьи 39.30 Земельного кодекса РФ определено, что если в отношении земельных участков, находящихся в федеральной собственности, установлены иные основания или иной порядок их передачи на нижестоящий уровень публичного образования, то он осуществляется в порядке, установленном соответствующим федеральным законом. Последняя судебная практика в данном случае ссылается на часть 11 статьи 154 Федерального закона от 22.08.2004 № 122-ФЗ (ред. от 30.12.2015) «О внесении изменений в законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу некоторых законодательных актов Российской Федерации в связи с принятием федеральных законов «О внесении изменений и дополнений в Федеральный закон «Об общих принципах организации законодательных (представительных) и исполнительных органов государственной власти субъектов Российской Федерации» и «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» .

Вышеназванной нормой закона определен иной, отличный от указанного в федеральном законе № 423-ФЗ порядок передачи федерального имущества в муниципальную собственность, что, на наш взгляд, порождает неоднозначность в решении данного вопроса на практике.

Как правило, на данный закон ссылаются при передаче имущества Минобороны России в муниципальную собственность, при отказе муниципального образования принять это имущество. Но нужно отметить, что Конституционный суд Российской Федерации, проверяя конституционность ряда положений части 11 статьи 154 Федерального закона № 122-ФЗ, неоднократно отмечал в постановлении от 30.06.2006 № 8-П, определении от 07.12.2006 № 542-О, определении от 04.12.2007 № 828-О-П, что положения указанной нормы не допускают принятия соответствующего решения в принудительном одностороннем порядке без достижения соответствующей договоренности и наличия волеизъявления всех заинтересованных субъектов независимо от состава публично-территориальных субъектов, выступающих участниками такой передачи, в том числе и в роли получателя имущества;

б) из земель, находящихся в ведении Минобороны России, в порядке,

определенном Федеральным законом от 08.11.2011 г. № 423-ФЗ «О порядке безвозмездной передачи военного недвижимого имущества в собственность субъектов Российской Федерации – городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга, муниципальную собственность и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»;

в) из земель Федерального фонда содействия развитию жилищного строительства в соответствии с Федеральным законом от 24.07.2008 г. № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства».

### **21.1. Общий порядок безвозмездной передачи земельных участков, находящихся в федеральной собственности, в муниципальную собственность или собственность субъектов РФ**

Передача земельных участков из федеральной собственности в муниципальную собственность или в собственность субъектов РФ осуществляется безвозмездно.

Передача земельных участков осуществляется на основании заявления, поданного главой муниципального образования или высшим должностным лицом субъекта РФ.

Необходимым условием для передачи является:

а) в муниципальную собственность - наличие утвержденных генеральных планов поселений, городских округов и правил землепользования и застройки или схем территориального планирования муниципальных районов;

б) в собственность субъекта РФ - наличие утвержденных документов территориального планирования субъекта РФ, проектов планировки и межевания территории, в соответствии с которыми заявленные земельные участки предназначены для размещения объектов регионального значения.

Из вышеназванных условий следует, что в случае передачи земель на муниципальный уровень объектом передачи могут выступать лишь земли, в отношении которых приняты соответствующие правила землепользования и застройки. Тем самым земли, в отношении которых частью 6 статьи 36 Градостроительного кодекса РФ не предусмотрено принятие градостроительных регламентов, являющихся компонентой правил землепользования и застройки в силу пункта 3 части 2 статьи 30 Градостроительного кодекса РФ, априори исключены из возможности передачи на муниципальный уровень. Это земли лесного фонда, земли, покрытые поверхностными водами, земли запаса, земли особо охраняемых природных территорий (за исключением земель лечебно-оздоровительных местностей и курортов), земли сельскохозяйственных

угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения и земельные участки, расположенные в границах особых экономических зон.

Не подлежат передаче земельные участки, определенные частью 2 статьи 39.30 Земельного кодекса РФ, том числе:

а) предоставленные федеральным органам власти, казенным предприятиям, учреждениям, если на них расположены объекты недвижимости;

б) из земель особо охраняемых природных территорий, лесного фонда;

в) зарезервированные для государственных нужд;

г) предназначенные для размещения объектов федерального значения в соответствии с документами территориального планирования или документацией по планировке территории или для размещения объектов, предусмотренных государственными инвестиционными программами или инвестиционными программами естественных монополий;

д) земельные участки, переданные Федеральному фонду содействия развитию жилищного строительства;

е) земельные участки, переданные в аренду Государственной компании «Российские автомобильные дороги»;

ж) земельные участки, предоставленные для размещения объектов федерального железнодорожного транспорта и т.п.

Дополнительным основанием для отказа в передаче земельных участков является принятое до 01.03.2015 г. решение о предварительном согласовании места размещения объекта.

Таким образом, муниципальные образования и субъекты РФ могут рассчитывать в основном на участки, право собственности на которые возникло у Российской Федерации без достаточных оснований, а также на неэффективно используемые федеральные земли.

Передача земельных участков из федеральной в муниципальную собственность или собственность субъектов РФ начинается с подачи заявления уполномоченным лицом в Федеральный орган исполнительной власти, осуществляющий полномочия собственника имущества (далее Федеральный орган) с указанием кадастрового номера земельного участка, если сведения о нем внесены в государственный кадастр недвижимости.

Объектами передачи могут выступать также несформированные земельные участки. В этом случае используется преимущество нового определения понятия «земельный участок», то есть вещи, наделенной признаками, позволяющими ее индивидуализировать. Необязательность кадастрового учета такого земельного участка заменена схемой его расположения на кадастровом плане территории, используемом в качестве идентификационного документа только земель публичной собственности в соответствии со ст. 11.10 Земельного кодекса РФ. Таким

образом, если земельный участок предстоит образовать, к заявлению прилагается утвержденный проект межевания, при его отсутствии - схема расположения земельного участка, а в случае образования заявленного земельного участка из земельного участка, поставленного на кадастровый учет - кадастровый номер исходного земельного участка.

Федеральный орган обязан в течение 1 месяца со дня поступления заявления рассмотреть его и направить заявителю:

- а) решение о безвозмездной передаче земельного участка;
- б) или решение об отказе в передаче с указанием причин отказа и приложением документов, подтверждающих наличие оснований для такого отказа.

Основания для отказа в передаче земельного участка определены пунктом 7 статьи 39.31 Земельного кодекса РФ. К ним относятся:

- а) в заявлении не указан кадастровый номер, не приложен проект межевания или схема расположения земельного участка;
- б) имеются основания для отказа в утверждении схемы расположения земельного участка, определенные пунктом 16 статьи 11.10 Земельного кодекса РФ;
- в) отсутствуют основания для прекращения права постоянного (бессрочного) пользования, аренды, безвозмездного пользования, определенные статьями 45-47 Земельного кодекса РФ.

Неоднозначно трактуется возможность передачи земельного участка, границы которых пересекают границы других смежных участков. В письме Минэкономразвития России от 30.12.2014 № Д23и-4770 указывается, что такие земельные участки не могут быть объектом передачи из федеральной в муниципальную собственность. В пункте 90 разъяснений Минэкономразвития России дан противоположный ответ - исходя из положений пункта 10 статьи 39.31 Земельного кодекса РФ факт пересечения границ передаваемого в муниципальную собственность земельного участка не является основанием для отказа в такой передаче.

Отсутствие в государственном кадастре недвижимости сведений о местоположении границ заявленного для передачи земельного участка не является основанием для отказа в его передаче.

Если земельный участок предстоит образовать и отсутствует проект межевания одновременно с решением о передаче, принимается решение об утверждении схемы расположения земельного участка.

Орган государственной власти субъекта РФ или орган местного самоуправления на основании вышеназванного решения о передаче ставит земельный участок на государственный кадастровый учет, если это необходимо и осуществляет регистрацию права муниципальной собственности или собственности субъекта РФ.

Статьей 39.32 Земельного кодекса РФ определены основания и порядок прекращения прав третьих лиц на земельный участок, безвозмездно

передаваемый из федеральной собственности:

а) если земельный участок предоставлен федеральному органу власти, федеральному предприятию или учреждению, и нет оснований для отказа в передаче (на участке отсутствуют объекты недвижимости), договор аренды или безвозмездного пользования должен быть расторгнут до принятия решения о передаче. Для этого федеральный орган исполнительной власти, осуществляющий полномочия собственника имущества, в течение 20 дней со дня поступления заявления направляет арендатору или пользователю земельного участка уведомление договора в одностороннем порядке, и в течение 5 дней обеспечивает государственную регистрацию прекращения прав;

б) федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим полномочия собственника имущества, решение о прекращении прав принимается без согласия федеральных органов власти, предприятий и учреждений и без компенсации убытков и упущенной выгоды. Решение о прекращении прав должно предусматривать передачу данного земельного участка в муниципальную собственность или собственность субъекта РФ.

Расторжение договора аренды или безвозмездного пользования осуществляется при наличии оснований, предусмотренных статьями 46 и 47 Земельного кодекса РФ, а решение о прекращении права постоянного (бессрочного) пользования, права безвозмездного пользования – только при наличии оснований, определенных статьями 45, 47 Земельного кодекса РФ.

## **21.2. Порядок безвозмездной передачи земельных участков, находящихся в ведении Минобороны России, в муниципальную собственность**

Порядок безвозмездной передачи земельных участков, находящихся в ведении Минобороны России, в муниципальную собственность определен Федеральным законом от 08.11.2011 г. № 423-ФЗ «О порядке безвозмездной передачи военного недвижимого имущества в собственность субъектов Российской Федерации – городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга, муниципальную собственность и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее в данном разделе – Закон № 423-ФЗ).

Согласно данного закона передаче подлежат земельные участки (в том числе незастроенные):

а) в границах военных городков;

б) в границах земельных участков, используемых для обеспечения деятельности Вооруженных сил РФ, в случае, если на них находятся объекты (в том числе незавершенные строительством), в которых рас-



положены жилые помещения указанных воинских частей и организаций.

В целях реализации настоящего закона границами военных городков являются границы земельных участков, используемых для размещения соответствующих воинских частей.

Если границы земельных участков не определены в установленном законодательством порядке, они определяются по фактическому использованию.

Отсутствие государственной регистрации права собственности Российской Федерации и отсутствие установленных границ земельных участков не является препятствием для принятия решения об их передаче.

Земельные участки подлежат передаче в собственность городских округов и поселений (не муниципальных районов), на территориях которых расположено такое имущество.

Порядок принятия решения о передаче земельных участков определен статьей 3 Закона № 423-ФЗ.

Решение о передаче земельных участков в муниципальную собственность принимается Минобороны России, МВД РФ или органами государственной охраны.

В решении о передаче земельных участков в муниципальную собственность указывается:

а) название муниципального образования, в собственность которого передается земельный участок;

б) воинская часть Минобороны России, МВД РФ или органов охраны, которым эти участки были предоставлены;

в) кадастровый номер земельного участка - если он есть, если его нет - описание местоположение земельного участка;

г) перечень объектов недвижимости, находящихся на земельном участке, которые необходимы для нужд обороны и безопасности, если они есть;

д) условные номера объектов недвижимости, если они не зарегистрированы в ЕГРП.

Если заявление подано главой городского округа или главой поселения, вышеназванные органы должны в течение 2 месяцев принять решение:

а) о безвозмездной передаче военного недвижимого имущества;

б) или об отказе в передаче военного недвижимого имущества.

Как показывает судебная практика, нарушение Минобороны России установленного законом 2-х месячного срока рассматривается судами как незаконное бездействие с обязанием министерства принять соответствующее решение (определение ВАС РФ от 26.04.2013 № ВАС – 4779/13).

Отказ в передаче допускается только в одном случае - если все воен-

ное недвижимое имущество, находящееся на запрашиваемом земельном участке, необходимо для обеспечения обороны и безопасности страны.

Если на земельном участке находится имущество как необходимое, так и не нужное для обеспечения обороны и безопасности страны, до принятия решения о безвозмездной передаче земельного участка производится его раздел с целью образования различных земельных участков под этими двумя видами военного недвижимого имущества и постановка образованных земельных участков на кадастровый учет.

Данная норма закона не распространяется на случаи, когда право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком воинской частью на момент передачи находящегося на нем недвижимого имущества прекращено. В данном случае образование земельных участков должно осуществляться муниципальным образованием (определение Верховного Суда РФ от 24.09.2014 № 303-ЭС – 2437).

Площадь земельного участка под объектами недвижимости, необходимыми для нужд обороны и безопасности, не должна превышать площадь, которая непосредственно ими занята, и площади, необходимой для их использования. При этом местоположение этого земельного участка до его постановки на государственный кадастровый учет подлежит согласованию с главой муниципального образования. Отказ от согласования допускается только в случае, если площадь земельного участка, необходимого для нужд обороны и безопасности, больше чем она нужна для использования таких объектов.

В течение 10 дней после принятия решения о передаче земельного участка (объекта недвижимости) воинские части (организации) передают всю документацию по этому имуществу в муниципальное образование.

В течение 2 дней после принятия решения о безвозмездной передаче земельного участка в муниципальную собственность Минобороны России, МВД РФ или органы охраны направляют решение о передаче в соответствующее управление Росреестра.

Данное решение о передаче земельного участка (недвижимого имущества) является основанием для:

а) прекращения права собственности Российской Федерации, права хозяйственного ведения или оперативного управления на недвижимое имущество, права постоянного (бессрочного) пользования на земельные участки без согласия их правообладателей и вышестоящих федеральных органов власти;

б) возникновения на эти земельные участки (недвижимое имущество) права муниципальной собственности;

в) снятия этого имущества с баланса воинских частей и организаций, и потери статуса военного недвижимого имущества.

Если права собственности Российской Федерации (права воинских

частей, организаций) на земельные участки (недвижимое имущество) не были зарегистрированы в ЕГРП, право муниципальной собственности возникает с даты принятия решения о его передаче, если права были зарегистрированы - с момента государственной регистрации права муниципальной собственности.

В целях реализации данного закона соответствующая поправка внесена в пункт 1 статьи 16 Федерального закона от 21.07.1997 г. №122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», в соответствии с которой государственная регистрация перехода прав на военное недвижимое имущество осуществляется без заявления правообладателя в десятидневный срок со дня поступления решения о его передаче в управление Росреестра.

Считаем необходимым обратить внимание на эту норму закона, так как отмечаются случаи, когда муниципальные образования подают в управление Росреестра заявления о регистрации права муниципальной собственности на переданный земельный участок, что является излишней процедурой (решение Арбитражного суда Хабаровского края от 08.10.2013 № А73/2013).

В статью 154 Федерального закона от 22.08.2004 г. №122-ФЗ «О внесении изменений в законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу некоторых законодательных актов Российской Федерации в связи с принятием Федеральных законов «О внесении изменений и дополнений в Федеральный закон «Об общих принципах организации законодательных (представительных) и исполнительных органов государственной власти субъектов Российской Федерации» и «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» внесено дополнение, которым установлено, что порядок передачи военного недвижимого имущества в муниципальную собственность устанавливается федеральным законом.

В статьи 21, 24, 27, 38 и 39 Федерального закона от 27.07.2007 г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» внесены дополнения в части особенностей подготовки межевого плана и согласования границ земельных участков, передаваемых из ведения Минобороны России, МВД РФ и органов охраны в муниципальную собственность. Издан приказ Минэкономразвития России от 18.05.2012 № 289 «Об особенностях подготовки межевого плана в отношении земельного участка, право собственности на который считается возникшим в силу федерального закона вне зависимости от момента государственной регистрации этого права в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

В практике работы следует учитывать, что действие Федерального закона № 423-ФЗ не распространяется на случаи, когда объекты недвижимого имущества без земельных участков были ранее переданы в

муниципальную собственность и право муниципальной собственности на них на основании актов приема-передачи объектов уже зарегистрировано.

В данном случае право собственности Российской Федерации может быть прекращено в судебном порядке, а право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком воинской частью – либо путем добровольного отказа, либо в судебном порядке (постановление Шестого арбитражного апелляционного суда от 26.08.2013 № 06АП-3433/2013, постановление Арбитражного суда Дальневосточного округа от 14.10.2014 № Ф03-4140/2014).

### **21.3. Особенности передачи в собственность субъектов Российской Федерации или муниципальную собственность земельных участков Федерального фонда содействия развитию жилищного строительства, предназначенных для размещения объектов регионального или местного значения, в том числе объектов инфраструктуры**

Порядок передачи земельных участков Федерального фонда содействия развитию жилищного строительства (далее Фонда) определен статьей 16.3 Федерального закона от 24.07.2008 г. № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства».

Определено, что передаче в собственность субъектов Российской Федерации или муниципальную собственность подлежат земельные участки Фонда (в том числе одновременно с расположенными на них объектами недвижимого имущества):

а) занятые объектами регионального или местного значения, находящимися в собственности субъекта Российской Федерации или муниципальной собственности, либо предназначенные в соответствии с документами территориального планирования, документацией по планировке территории для размещения таких объектов;

б) расположенные в границах планируемых (изменяемых, вновь образуемых) территорий общего пользования, а также занятые находящимися в собственности субъекта Российской Федерации или муниципальной собственности объектами обустройства территорий общего пользования;

в) занятые находящимися в собственности субъекта Российской Федерации или муниципальной собственности и необходимыми для обеспечения образовательной деятельности в государственных или муниципальных образовательных организациях высшего образования и профессиональных образовательных организациях общежитиями, либо предназначенные в соответствии с документами территориального планирования, документацией по планировке территории для размещения таких общежитий.

В государственную собственность субъектов РФ или муниципальную собственность земельные участки передаются с даты утверждения документации по планировке территории в границах земельных участков Фонда в месячный срок с даты соответствующего обращения Фонда о передаче таких земельных участков.

Также в государственную собственность субъектов РФ или муниципальную собственность передаются земельные участки Фонда после ввода в эксплуатацию:

- а) объектов регионального или местного значения;
- б) объектов обустройства территорий общего пользования;
- в) общежитий

в месячный срок с даты обращения или Фонда или лица, осуществлявшего строительство таких объектов.

С даты принятия органом государственной власти субъекта Российской Федерации или органом местного самоуправления в собственность земельных участков эти земельные участки являются соответственно собственностью субъекта Российской Федерации и муниципальной собственностью.

#### **21.4. Дополнительные основания передачи земельных участков в муниципальную собственность**

В соответствии со статьей 19 Земельного кодекса РФ в собственность муниципальных образований для обеспечения их развития могут безвозмездно передаваться земли, находящиеся в собственности субъектов РФ, в том числе и за границами муниципальных образований.

В муниципальную собственность также могут передаваться земельные участки, находящиеся в собственности субъектов РФ, в целях их предоставления отдельным категориям граждан и некоммерческим организациям, созданным этими гражданами в соответствии с подпунктами 6 и 7 статьи 39.5 Земельного кодекса РФ.

В отличие от прежней редакции данной статьи из нее исключена норма, предусматривающая возможность передачи в муниципальную собственность федеральных земельных участков, так как законом определены новые процедуры такой передачи.

#### **22. Обмен земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на земельный участок, находящийся в частной собственности**

Порядок обмена земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на земельный участок, находящийся-

ся в частной собственности, впервые регламентирован Федеральным законом от 23.06.2014 г. № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» путем включения в Земельный кодекс РФ статей 39.21-39.22.

Статьей 39.21 Земельного кодекса РФ определено, что обмен выше-названными земельными участками допускается в случаях, если:

а) земельный участок, находящийся в частной собственности, изымается для государственных или муниципальных нужд (в данном случае договор мены земельного участка, находящегося в государственной собственности, на земельный участок, находящийся в частной собственности, заменяет соглашение о выкупе имущества для государственных нужд);

б) земельный участок, находящийся в частной собственности, в соответствии с проектом планировки и проектом межевания территории предназначен для строительства объектов социальной инфраструктуры (если их размещение необходимо для соблюдения нормативов градостроительного проектирования), объектов инженерной и транспортной инфраструктуры.

Статьей 39.22 Земельного кодекса РФ определены основные условия договора мены, к которым относятся следующее:

а) договором мены является только земельный участок, а не здание или сооружение, которое на нем расположено;

б) если на земельном участке, находящемся в частной собственности расположены объекты социальной, инженерной и транспортной инфраструктуры, находящиеся в частной собственности этого же лица, договор мены может предусматривать их безвозмездную передачу в государственную или муниципальную собственность. Данная норма закона, на наш взгляд, нарушает условие о равном положении сторон в договоре и априори делает невыгодным его для частного собственника;

в) различие видов меняемых земельных участков не является препятствием для заключения договора мены;

г) цена обмениваемых земельных участков, в том числе с расположенными на них объектами недвижимого имущества (за исключением объектов безвозмездно передаваемых в государственную или муниципальную собственность), должна быть равнозначной;

д) в случае изъятия земельного участка для государственных или муниципальных нужд с согласия собственника 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

трех месяцев со дня перехода права собственности на изъятый земельный участок.

На практике механизм мены можно использовать при невозможности использования земельного участка, находящегося в частной собственности, в случае несоответствия заявленной цели Правилам землепользования и застройки или нахождения земельного участка в двух и более территориальных зонах (Апелляционное определение Курганского областного суда от 13.08.2015 № 33-2425/2015).

Полагаем, что данный способ решения проблем может быть востребован, так как на территории населенных пунктов находится значительное количество ранее предоставленных земельных участков, разрешенное использование которых не соответствует установленному позднее территориальному планированию, что не позволяет собственнику использовать земельный участок по своему усмотрению (например, для строительства индивидуального жилого дома, если земельный участок расположен в территориальной зоне, предназначенной для многоэтажного строительства).

### **23. Прекращение прав на земельные участки**

Вопрос прекращения прав на земельные участки в практическом отношении в настоящее время в силу ряда причин является менее востребованным, чем предоставление земельных участков, но, на наш взгляд, его актуальность со временем будет только возрастать, так как прекращение прав на земельные участки является одним из важнейших составных элементов системы по эффективному управлению земельным фондом. Особую актуальность он приобретет в связи с принятием подготавливаемого по поручению Президента РФ федерального закона об изъятии неиспользуемых по целевому назначению земель сельскохозяйственного назначения.

Прекращение прав на земельный участок зависит от вида прав – вещного или обязательственного. Право на вещь не прекращается, пока существует сама вещь и при обороте вещи переходит и право, а субъективное право на земельный участок может быть прекращено в связи с прекращением обстоятельств. Права на земельные участки прекращаются добровольно (по результатам сделки, ликвидации юридического лица, добровольного отказа) или принудительно (по суду за совершение преступления, путем изъятия для государственных или муниципальных нужд, реквизиции и т.п.).

Прекращение прав на земельный участок может осуществляться по основаниям, предусмотренным гражданским (смерть, добровольный от-

каз, прекращение срока), административным, уголовным и земельным законодательством.

### **23.1. Прекращение права собственности на земельный участок**

В соответствии со статьей 44 Земельного кодекса РФ право собственности на земельный участок прекращается:

- а) при отчуждении собственником своего земельного участка другим лицам;
- б) при отказе собственника от права собственности на земельный участок;
- в) по иным основаниям, предусмотренным гражданским и земельным законодательством.

Учитывая предмет правоотношений, приоритет в правовом регулировании данного вопроса должен быть отдан не земельному, а гражданскому законодательству.

Согласно статье 235 Гражданского кодекса РФ право собственности прекращается при:

- а) отчуждении собственником своего имущества другим лицам;
- б) отказе собственника от права собственности;
- в) гибели или уничтожении имущества;
- г) утрате права собственности на имущество в иных случаях, предусмотренных законом.

Пунктом 2 данной статьи закона установлено, что принудительное изъятие у собственника имущества производится при:

- а) обращении взыскания на имущество по обязательствам;
- б) отчуждении имущества, которое в силу закона не может принадлежать данному лицу;
- в) отчуждении недвижимого имущества в связи с изъятием земельного участка ввиду его ненадлежащего использования;
- г) отчуждении объекта незавершенного строительства в связи с прекращением действия договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности (введена Федеральным законом от 23.06.2014 № 171-ФЗ);
- д) отчуждении недвижимого имущества в связи с принудительным отчуждением земельного участка для государственных или муниципальных нужд (введена Федеральным законом от 31.12.2014 № 499-ФЗ);
- е) реквизиции;
- ж) конфискации;
- з) отчуждении имущества в случаях, предусмотренных статьей 239.2, пунктом 4 статьи 252, пунктом 2 статьи 272, статьями 282, 285, 293, пунктами 4 и 5 статьи 1252 Гражданского Кодекса РФ;
- и) обращении по решению суда в доход Российской Федерации иму-



щества, в отношении которого не представлены в соответствии с законодательством Российской Федерации о противодействии коррупции доказательства его приобретения на законные доходы;

к) обращении по решению суда в доход Российской Федерации денег, ценностей, иного имущества и доходов от них, в отношении которых в соответствии с законодательством Российской Федерации о противодействии терроризму лицом не представлены сведения, подтверждающие законность их приобретения.

При этом, законом определено условие, при котором производится обращение в государственную собственность имущества, находящегося в собственности граждан и юридических лиц - с возмещением стоимости этого имущества и других убытков в порядке, установленном статьей 306 Гражданского Кодекса РФ. Но, как показано выше в главе «Изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд», в отдельных случаях возмещение собственнику земельного участка не производится.

### **23.1.1. Отчуждение собственником земельного участка**

Отчуждение собственником своего земельного участка производится так же, как и отчуждение иного имущества на основании сделок – путем заключения договора купли-продажи, мены или дарения.

При этом, учитывая специфику объекта правоотношений, законодательством определены особенности таких договоров применительно к земельным участкам. Согласно статье 27 Земельного кодекса РФ отчуждение земельных участков производится с учетом ограничения их оборотоспособности.

Статьей 37 Земельного кодекса РФ определены условия, при которых договоры купли-продажи земельных участков являются недействительными, либо дают право покупателю требовать уменьшения выкупной цены или возмещения причиненных убытков.

### **23.1.2. Отказ собственника от земельного участка**

Согласно статье 236 Гражданского кодекса РФ гражданин или юридическое лицо может отказаться от права собственности на принадлежащее ему имущество, объявив об этом, либо совершив другие действия, определенно свидетельствующие о его устранении от владения, пользования и распоряжения имуществом без намерения сохранить какие-либо права на это имущество.

Отказ от права собственности не влечет прекращения прав и обязанностей собственника в отношении соответствующего имущества до при-

обретения права собственности на него другим лицом.

Процедура отказа собственника от своего земельного участка установлена пунктом 1 статьи 53 Земельного кодекса РФ, которой определено, что отказ от права собственности на земельный участок осуществляется посредством подачи собственником земельного участка заявления о таком отказе в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Право собственности на этот земельный участок прекращается с даты государственной регистрации прекращения указанного права. Особенности регистрации отказа права собственности на земельный участок или земельную долю определены статьей 30.2 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». При этом предоставление кадастрового паспорта земельного участка не требуется.

В соответствии с пунктом 1 статьи 225 Гражданского кодекса РФ вещь, от права собственности на которую собственник отказался, является бесхозной, но в отношении вещи - земельного участка возможно установление режима приобретательной давности (статья 225 Гражданского кодекса РФ). При этом объектом приобретательной давности могут стать лишь бесхозные земельные участки, ранее предоставленные в частную собственность гражданам или юридическим лицам либо в собственность муниципальным образованиям. Все остальные участки не могут быть признаны бесхозными в силу той же презумпции государственной собственности (пункт 2 статьи 214 Гражданского Кодекса РФ).

В комментариях Гражданского кодекса РФ указано, что для того, чтобы гражданину или юридическому лицу отказаться от права собственности на имущество, необходимо совершить одно из следующих действий:

а) объявить о факте такого отказа. В законодательстве вопрос о порядке реализации и форме такого отказа не урегулирован. Согласно деловой практики такой отказ возможен путем объявления об этом лицам, осведомленным о наличии права собственности у собственника, отказывающегося от имущества, либо путем помещения информации о факте такого отказа в средствах массовой информации;

б) совершение любых иных действий, подтверждающих факт такого отказа, например, оставление жилого помещения ввиду переезда на новое место жительства без передачи права собственности другому лицу на это жилое помещение и без отчуждения.

Из материалов судебной практики следует, что сам по себе отказ должен быть четко и бесспорно выраженным и решение о признании брошенной вещи бесхозной может быть принято только в том случае, если представлены бесспорные доказательства, свидетельствующие о том, что собственник движимой вещи отказался от своих прав на нее.

При этом отказ от вещи должен соответствовать действительному волеизъявлению собственника и не должен быть вынужденным. Само по себе бездействие собственника вещи не свидетельствует по общему правилу о намерении отказаться от права собственности на нее.

В случае, если собственник отказался от права собственности на имущество, до приобретения на него права собственности другим лицом он сохраняет свои обязанности по содержанию этого имущества, а также собственно права собственника. Полагаем, что данная норма введена с целью обеспечения сохранности такого имущества.

Отказ от права собственности на земельный участок является одновременно отказом от права собственности на здания и сооружения, расположенные на земельном участке и принадлежащие его собственнику.

### **23.1.3. Принудительное прекращение права собственности на земельный участок**

Само по себе прекращение права собственности и иных вещных прав на земельный участок можно рассматривать как меру ответственности, которая носит специфический характер и не связана с совершением правонарушения, т.е. не относится к мерам уголовной, административной, дисциплинарной и гражданско-правовой ответственности.

Согласно пункту 4 статьи 76 Земельного кодекса РФ принудительное прекращение прав на земельный участок не освобождает от обязанности по возмещению вреда, причиненного земельным правонарушением.

Для принудительного прекращения права собственности на земельный участок законодательством должны быть определены:

- а) основания прекращения права собственности;
- б) порядок прекращения права собственности.

Наиболее распространенным и, соответственно, наиболее урегулированным законодательством случаем принудительного прекращения права собственности на земельный участок является его изъятие для государственных или муниципальных нужд, процедура которой детально охарактеризована в соответствующей главе настоящей работы.

Земельным кодексом РФ основания и порядок принудительного прекращения права собственности на земельные участки не определены, только в статье 44 дается отсылка на гражданское законодательство.

Гражданским кодексом РФ данный вопрос урегулирован статьями 284-286. В частности, предусматривается, что:

- а) земельный участок может быть изъят у собственника в случаях, когда участок предназначен для сельскохозяйственного производства либо жилищного или иного строительства и не используется для соответствующей цели в течение трех лет, если более длительный срок не установлен законом. В этот период не включается время, необходимое

для освоения участка, а также время, в течение которого участок не мог быть использован по целевому назначению из-за стихийных бедствий или ввиду иных обстоятельств, исключающих такое использование;

б) земельный участок может быть изъят у собственника, если использование участка осуществляется с грубым нарушением правил рационального использования земли, установленных земельным законодательством, в частности, если участок используется не в соответствии с его целевым назначением или его использование приводит к существенному снижению плодородия сельскохозяйственных земель либо значительному ухудшению экологической обстановки. Важным моментом данного положения является то, что закон не содержит указания на какой-либо срок, в течение которого использование земельного участка осуществляется собственником с грубым нарушением.

В развитии этих норм закона статьей 6 Федерального закона от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» установлено следующее:

а) земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения принудительно может быть изъят у его собственника в судебном порядке в случае, если земельный участок используется с нарушением установленных земельным законодательством требований рационального использования земли, повлекшим за собой существенное снижение плодородия земель сельскохозяйственного назначения или значительное ухудшение экологической обстановки (без указания срока):

Критерии существенного снижения плодородия земель сельскохозяйственного назначения утверждены постановлением Правительства РФ от 22.07.2011 № 612, а критерии значительного ухудшения экологической обстановки установлены постановлением Правительством РФ от 19.07.2012 № 736.

б) земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения принудительно может быть изъят у его собственника в судебном порядке в случае, если в течение трех и более лет подряд со дня возникновения у такого собственника права собственности на земельный участок он не используется для ведения сельскохозяйственного производства или осуществления иной связанной с сельскохозяйственным производством деятельности. Признаки неиспользования земельных участков с учетом особенностей ведения сельскохозяйственного производства или осуществления иной связанной с сельскохозяйственным производством деятельности в субъектах Российской Федерации установлены постановлением Правительства РФ от 23.04.2012 № 369.

Использование вышеназванных постановлений Правительства РФ для доказывания ненадлежащего использования земель сельскохозяйственного назначения требует продуманного подхода, так как суды при рассмотрении спора могут потребовать доказательства, что пробы по-

чвы были проведены в указанное время и именно на изымаемом земельном участке.

Процедура принудительного прекращения права собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения впервые была определена только в 2010 году федеральным законом от 29.12.2010 № 435-ФЗ и включает в себя следующее:

а) принудительное изъятие земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения у его собственника может осуществляться при условии неустранения фактов ненадлежащего использования земельного участка после назначения административного наказания;

б) в случае неустранения правонарушений в установленный срок одновременно с назначением административного наказания - предупреждением уполномоченный исполнительный орган государственной власти по осуществлению государственного земельного надзора, вынесший предупреждение, направляет материалы об этом в орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации;

в) орган исполнительной власти субъекта РФ по результатам рассмотрения материалов обращается в суд с требованием об изъятии земельного участка и о его продаже на публичных торгах;

г) в течение 6 месяцев со дня вступления в законную силу решения суда об изъятии земельного участка и о его продаже с публичных торгов орган исполнительной власти субъекта РФ обеспечивает при необходимости проведение кадастровых работ и проводит публичные торги по его продаже в порядке, установленном гражданским законодательством;

д) если публичные торги по продаже земельного участка признаны несостоявшимися, такой земельный участок может быть приобретен в государственную или муниципальную собственность по начальной цене этих торгов в течение 2 месяцев со дня признания торгов несостоявшимися;

е) средства, вырученные от продажи земельного участка с публичных торгов либо от приобретения земельного участка в государственную или муниципальную собственность, выплачиваются бывшему собственнику земельного участка за вычетом расходов на подготовку и проведение публичных торгов.

Процедура принудительного прекращения права собственности на земельные участки из других категорий земель законодательством специально не определена. Отдельные авторы рекомендуют руководствоваться в таком случае по аналогии статьей 54 Земельного кодекса РФ, определяющей порядок принудительного прекращения прав на земельный участок лиц, не являющихся его собственниками. Другие эксперты считают, что в данном случае не следует руководствоваться данной аналогией, так как это может рассматриваться как расширительное тол-

кование положений данной статьи закона и использование аналогии закона в данном случае противоречит статьям 35-36 и 55 Конституции РФ.

Полагаем, в данном случае можно руководствоваться указанными ниже общими нормами гражданского законодательства:

а) орган государственной власти или местного самоуправления, уполномоченный принимать решения об изъятии земельных участков, должен обязательно заблаговременно предупредить собственника участков о допущенных нарушениях земельного законодательства;

б) если собственник земельного участка письменно уведомит орган, принявший решение об изъятии земельного участка, о своем согласии исполнить это решение, участок подлежит продаже с публичных торгов;

в) если собственник земельного участка не согласен с решением об изъятии у него участка, орган, принявший решение об изъятии участка, может предъявить требование о продаже участка в суд.

На практике могут возникать случаи принудительного прекращения права собственности на земельные участки у лиц, которые в силу закона не могут владеть ими на праве собственности. В частности, возможны следующие случаи принудительного прекращения прав:

а) у иностранных граждан, лиц без гражданства и иностранных юридических лиц на приграничных территориях, перечень которых установлен Указом Президента Российской Федерации от 09.01.2011 № 26 «Об утверждении Перечня приграничных территорий, на которых иностранные граждане, лица без гражданства и иностранные юридические лица не могут обладать на праве собственности земельными участками». Данная норма закона должна была быть исполнена в течении одного года с момента вступления указа в силу;

б) у граждан и юридических лиц сельскохозяйственные угодья, превышающие 10% процентов от общей их площади на указанной территории (муниципального района), в течение 1 года со дня вступления в силу Федерального закона от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» или в течение 1 года с момента возникновения права собственности на излишние земли;

в) нахождение земельного участка на территориях, изъятых из гражданского оборота – землях лесного фонда, землях особо охраняемого природных территорий.

По данному основанию принудительное прекращение права собственности на земельный участок возможно при одновременном соблюдении следующих условий:

а) вынесение решения суда в рамках искового производства, в котором содержатся сведения о необходимости такого изъятия;

б) наличие заявления государственного органа или органа местного самоуправления как основания для возбуждения судебного производства по делу об отчуждении такого имущества;

в) возмещение бывшему собственнику стоимости имущества, определенной судом. Суд, как правило, назначает проведение оценки этого имущества в целях определения суммы возмещения.

Одним из оснований принудительного прекращения права собственности на земельный участок также является обращение взыскания на имущество собственника по его обязательствам (пункт 2 статьи 235, статья 237 Гражданского Кодекса РФ) в отличие от других видов имущества только в порядке исполнения решения суда.

Каких-либо запретов или ограничений на обращение взыскания на земельный участок в зависимости от относимости его к той или иной категории земель федеральный закон не устанавливает.

Законодательством установлены определенные ограничения на принудительное прекращение права собственности. К ним относятся:

а) невозможность выдела в натуре земельного участка участнику долевой собственности при ее разделе на основании статьи 252 Гражданского кодекса РФ;

б) признание на основании решения суда права собственности на земельный участок за собственником недвижимости, когда снос здания или сооружения, находящегося на чужом земельном участке, запрещен в соответствии с законом и иными правовыми актами (пункт 2 статьи 272 Гражданского кодекса РФ);

в) в случае, если принадлежащий гражданину земельный участок не используется для предпринимательской деятельности или на нем расположен единственный пригодный для постоянного проживания жилой дом, такой участок не может быть объектом взыскания.

Другие основания принудительного прекращения права собственности на земельный участок (конфискация, реквизиция и т.п.) на практике встречаются редко, в связи с чем в данной работе не раскрываются.

#### **23.1.4. Особые случаи прекращения права собственности на земельный участок**

На практике интерес может вызывать порядок прекращения права собственности на земельный участок застройщика или права государственной (муниципальной) собственности после завершения строительства и регистрации гражданами права собственности на квартиры в многоквартирном доме.

Общее правило, установленное Жилищным кодексом РФ и Федеральным законом «О введении в действие Жилищного кодекса РФ», определяет следующее - с момента образования земельного участка и проведения его государственного кадастрового учета земельный участок, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, переходит бес-

платно в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме.

Первоначально по данному вопросу отмечалось, что так как гражданским законодательством приобретение гражданином квартиры не определено в качестве основания прекращения права собственности на земельный участок, необходимо соблюдение общего (заявительного) порядка оформления земельно-правовых отношений и издание соответствующего ненормативного акта уполномоченного органа (письмо ФНС РФ от 29.10.2008 № ШС-6-3/783).

Позднее абзацем 5 пункта 66 постановления Пленума ВС РФ № 10, Пленума ВАС РФ № 22 от 29 апреля 2010 г. «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» было указано, что земельный участок под многоквартирным домом переходит в общую долевую собственность собственников помещений в таком доме бесплатно и каких-либо актов органов власти о возникновении права общей долевой собственности у собственников помещений в многоквартирном доме не требуется.

Вопрос о порядке прекращении права собственности застройщика на земельный участок после завершения строительства остается для автора открытым.

### **23.2. Прекращение права постоянного (бессрочного) пользования и пожизненного наследуемого владения**

В отличие от прекращения права собственности, прекращение права постоянного (бессрочного) пользования и пожизненного наследуемого владения преимущественно регулируется земельным законодательством.

Статьей 45 Земельного кодекса РФ определено, что право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком, право пожизненного наследуемого владения земельным участком прекращаются:

- а) при отказе землепользователя, землевладельца от принадлежащего им права на земельный участок на условиях и в порядке, которые предусмотрены статьей 53 Земельного кодекса РФ;
- б) по иным основаниям, установленным гражданским и земельным законодательством.

Отдельно можно рассматривать прекращение права постоянного (бессрочного) пользования в порядке его переоформления на право аренды или собственности в соответствии с пунктом 2 статьи 3 Федерального закона «О введении в действие Земельного кодекса РФ». С одной стороны, прекращение в данном случае права осуществляется добровольно - на основании заявления правообладателя, с другой стороны



– принудительно, так как эти действия должны были быть выполнены в обязательном порядке до 01.01.2016 г. и при не выполнении данной нормы закона виновные лица привлекаются к административной ответственности по статье 7.34 Кодекса об административных правонарушениях РФ.

Основаниями для принудительного прекращения права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком, права пожизненного наследуемого владения на земельный участок являются:

а) ненадлежащее использование земельного участка, а именно:

- использование земельного участка с грубым нарушением правил рационального использования земли, в том числе если участок используется не в соответствии с его целевым назначением или его использование приводит к существенному снижению плодородия сельскохозяйственных земель или значительному ухудшению экологической обстановки;

- порча земель;

- невыполнение обязанностей по рекультивации земель, обязательных мероприятий по улучшению земель и охране почв;

- невыполнении обязанностей по приведению земель в состояние, пригодное для использования по целевому назначению;

- неиспользовании земельного участка, предназначенного для сельскохозяйственного производства либо жилищного или иного строительства, в указанных целях в течение трех лет, если более длительный срок не установлен федеральным законом. В этот период не включается время, необходимое для освоения участка, а также время, в течение которого участок не мог быть использован по целевому назначению из-за стихийных бедствий или ввиду иных обстоятельств, исключающих такое использование.

Как указывалось выше, перечень признаков неиспользования земельных участков для ведения сельскохозяйственного производства или осуществления иной связанной с сельскохозяйственным производством деятельности утвержден постановлением Правительства Российской Федерации от 23.04.2012 № 369, критерии существенного снижения плодородия земель сельскохозяйственного назначения - постановлением Правительства РФ от 22.07.2011 № 612, а критерии значительного ухудшения экологической обстановки - постановлением Правительством РФ от 19.07. 2012 № 736.

В актах проверок использования таких земельных участков, кроме вышеуказанных признаков неиспользования земель, на наш взгляд, необходимо отмечать:

- характер травяной растительности (плотная, неплотная), ее происхождение (естественное или искусственное);

- наличие или отсутствие травостоя прошлых лет;

- видовой состав трав, в том числе наличие многолетних и злостных растений;

- наличие древесно-кустарниковой растительности, их видовой состав, высота, возраст произрастания и плотность зарастания в процентах от площади участка;

- наличие признаков агротехнической обработки почвы на участке;

- наличие следов агротехнической обработки почвы, следов сенокоса и выпаса животных.

Если в отношении земель сельскохозяйственного назначения вопросы надлежащего их использования законодательством определены, то в отношении земельных участков, предоставленных для жилищного строительства, каких-либо специальных норм закона автору не известно. В связи с этим между застройщиком и уполномоченным органом могут возникать противоречия по факту использования земельного участка по целевому назначению. Судебная практика показывает, что судами в качестве доказательства использования земельного участка для жилищного строительства не принимаются во внимание документы, свидетельствующие о корректировке и доработке проектной документации, наличие договоров с контрагентами на поставку строительных материалов, обращение застройщика в администрацию с заявлением о подготовке, утверждении и выдаче градостроительного плана земельного участка, для последующего получения разрешения на строительство

б) изъятие земельного участка для государственных или муниципальных нужд.

Порядок добровольного отказа правообладателя земельного участка от права постоянного (бессрочного) пользования или пожизненного наследуемого владения определен статьей 53 Земельного кодекса РФ и включает в себя следующие процедуры:

а) подача заявления в уполномоченный орган с приложением

- копии документа, удостоверяющего личность (для гражданина);

- документа, подтверждающий согласие органа, создавшего соответствующее юридическое лицо, или иного действующего от имени учредителя органа на отказ от права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком (для государственных и муниципальных предприятий и учреждений);

б) запрос уполномоченным органом документов (их копий, сведений, содержащиеся в них) в государственных органах, органах местного самоуправления и подведомственных государственным органам или органам местного самоуправления организациях, в распоряжении которых они могут находиться:

- подтверждающих государственную регистрацию юридического лица (для юридического лица);

- кадастрового паспорта земельного участка (при наличии в государственном кадастре недвижимости сведений о таком земельном участке, необходимых для выдачи кадастрового паспорта земельного участка);

- удостоверяющих права на землю, а в случае их отсутствия - копию решения исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления о предоставлении земельного участка.

В случае, если документы, удостоверяющие права на землю, не находятся в распоряжении органов государственной власти, органов местного самоуправления либо подведомственных государственным органам или органам местного самоуправления организаций, они запрашиваются у исполнителя.

в) принятие в месячный срок с даты подачи заявления решения о прекращении права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком или права пожизненного наследуемого владения земельным участком и направление копии данного решения в трёхдневный срок со дня его принятия лицу, подавшему заявление об отказе от права на земельный участок.

Необходимо обратить внимание, что нарушение месячного срока принятия такого решения судами рассматривается как основание для его признания незаконным (постановление Арбитражного суда Центрального округа от 19.11.2015 № Ф10-3851/2015).

г) в случае, если права на земельный участок не зарегистрированы в ЕГРП, право на земельный участок прекращается у лица, подавшего заявление, с момента принятия решения, за исключением случая отказа от права на земельный участок, образуемый в соответствии с Земельным кодексом РФ;

д) подача уполномоченным органом заявления в управление Росреестра о государственной регистрации прекращения права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком или права пожизненного наследуемого владения земельным участком, если они ранее были зарегистрированы в ЕГРП;

е) представление в недельный срок с даты принятия решения уполномоченным органом информации об отказе от права на земельный участок, право на который не было ранее зарегистрировано в ЕГРП, в налоговый орган по месту нахождения такого земельного участка.

Общий порядок принудительного прекращения права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком, права пожизненного наследуемого владения земельным участком определен статьями 54, 71 Земельного кодекса РФ и предусматривает следующие процедуры:

а) проведение органами государственного земельного надзора проверки использования земельного участка на предмет его надлежащего использования;

б) в случае выявления ненадлежащего использования земельного участка - выдача его правообладателю предписания об устранении правонарушения и наложение административного взыскания;

в) в случае неустранения в установленный срок правообладателем

земельного участка нарушений, указанных в предписании - направление органом государственного земельного надзора в срок не позднее, чем тридцать дней со дня привлечения виновного лица к административной ответственности, информации в уполномоченный орган государственной власти или местного самоуправления о невыполнении правообладателем земельного участка предписания с приложением соответствующих документов;

г) обращение уполномоченного органа в суд с требованием об изъятии земельного участка в связи с ненадлежащим его использованием;

д) при принятии судом решения об изъятии земельного участка и вступлении его в законную силу в случае, если права на земельный участок были зарегистрированы в ЕГРП, уполномоченный орган обращается в управление Росреестра с заявлением и прекращении такого права с приложением копии судебного акта в течение 10 дней после вступления его в силу;

е) если права на земельный участок не были зарегистрированы в ЕГРП, уполномоченный орган в течение 7 дней после вступления в силу судебного акта должен проинформировать об этом налоговый орган по месту нахождения земельного участка.

Решение исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления об изъятии земельного участка ввиду ненадлежащего его использования может быть обжаловано в судебном порядке.

При рассмотрении данного вопроса необходимо обратить внимание, что в силу части 5 статьи 52 Земельного кодекса РФ с заявлением в суд о принудительном прекращении права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком может обратиться орган государственной власти или орган местного самоуправления, то есть те органы, в полномочия которых входят вопросы распоряжения землей. Право обращения с иском о понуждении указанных органов прекратить право постоянного (бессрочного) пользования никому не предоставлено (постановление ФАС Северо-западного округа от 20.08.2003 № А05/745/03-29/16).

Определенные вопросы могут возникать у граждан и юридических лиц, которые приобрели объекты недвижимого имущества у лица, которому земельный участок, на котором расположены эти объекты, был предоставлен на праве постоянного (бессрочного) пользования или пожизненного наследуемого владения. Лишенные возможности оформить права на земельный участок под приобретенные ими здания и сооружения, они обращаются в суд с иском к администрации о прекращении данного права у прежнего правообладателя этих объектов.

Особые сложности возникают в том случае, если гражданин, которому земельный участок был предоставлен на праве пожизненного наследуемого владения, умер, а наследодатель не известен. Но даже и в этом

случае суды считают, что заинтересованное лицо должно решать этот вопрос путем предъявления требований не к администрации, а к пользователю, владельцу (его наследнику) о добровольном отказе его от права на земельный участок (определение Приморского краевого суда от 23.07.2014 по делу № 33-6304, Апелляционное определение Верховного суда Республики Тува от 18.02.2014 по делу № 33-207/2014).

Также необходимо отметить, что возможность прекращения права на земельный участок путем отмены ранее принятого акта о предоставлении земельного участка без обращения в судебные органы законом не предусмотрена.

Порядок прекращения права постоянного (бессрочного) пользования предоставленных государственному или муниципальному учреждению, казенному предприятию земельных участков установлен постановлением Правительства РФ от 18.09.2013 № 821 «Об утверждении Правил принятия исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления решения об изъятии земельного участка, предоставленного государственному или муниципальному учреждению, казенному предприятию (за исключением государственных академий наук, созданных такими академиями наук и (или) подведомственных им учреждениям), при его ненадлежащем использовании».

Данным постановлением определено, что решение об изъятии таких земельных участков, находящихся в федеральной собственности, которые были предоставлены до дня введения в действие Земельного кодекса РФ, при их ненадлежащем использовании принимается:

а) Министерством обороны РФ - в отношении земельных участков, предоставленных подведомственным Министерству обороны РФ государственным учреждениям, казенным предприятиям и унитарным предприятиям;

б) Управлением делами Президента Российской Федерации - в отношении земельных участков, предоставленных подведомственным Управлению делами Президента Российской Федерации государственным учреждениям и унитарным предприятиям;

в) Федеральным агентством по управлению государственным имуществом - в отношении земельных участков, предоставленных не указанным выше государственным учреждениям и казенным предприятиям.

В отличие от указанного выше общего порядка в отношении таких земельных участков предусмотрен внесудебный порядок их изъятия и, соответственно, процедура прекращения прав на основании решения уполномоченного органа.

Решение об изъятии земельного участка принимается уполномоченным органом в двухмесячный срок после поступления из органа государственного земельного надзора заверенных должностным лицом копий:

а) предписания об устранении выявленного нарушения требований

земельного законодательства;

б) акта проверки выполнения землепользователем предписания об устранении выявленного нарушения;

в) иных документов, связанных с результатами проверки выполнения указанного предписания.

В течение 7 рабочих дней со дня принятия решения об изъятии уполномоченный орган направляет посредством почтового отправления копию такого решения соответствующему государственному или муниципальному учреждению, казенному предприятию и органу государственной власти или органу местного самоуправления, в ведении которых такая организация находится.

При подготовке указанного выше решения о прекращении права постоянного (бессрочного) пользования необходимо учитывать следующее:

а) перечень сведений, указываемых в решении в соответствии с пунктом 4 Правил, утвержденных постановлением Правительства РФ от 18.09.2013 № 821, является исчерпывающим;

б) решение должно содержать только основание изъятия земельного участка (например, «использование земельного участка не по целевому назначению»), требований в отношении дополнительного пояснения конкретных обстоятельств законодательством не предусмотрено;

в) обязательное отражение в решении об изъятии земельного участка сведений, описывающих местоположение границ земельного участка, законодательством не предусмотрено;

г) при определении двухмесячного срока проверки со дня поступления копий документов в исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, в связи с тем, что каких-либо специальных указаний в отношении правил исчисления данного срока земельное законодательство не содержит, необходимо руководствоваться статьей 191 Гражданского кодекса РФ, согласно которой срок, определенный периодом времени, начинается на следующий день после календарной даты или наступления события, которыми определено его начало;

д) уполномоченный орган не вправе принять решение о принудительном изъятии земельного участка на основании материалов, поступивших из Росреестра в виде простых (незаверенных) копий.

Указанный выше порядок изъятия земельного участка, предоставленного на праве постоянного (бессрочного) пользования государственному или муниципальному учреждению, казенному предприятию, не применяется в случае прекращения прав на земельный участок, который находится в федеральной собственности и в отношении которого поступило заявление о безвозмездной передаче в муниципальную собственность или в собственность субъекта Российской Федерации.

В качестве исключения из внесудебного порядка прекращения права постоянного (бессрочного) можно рассматривать прекращение данного права в отношении земельных участков, закрепленных за воинскими соединениями, на которых расположены здания и сооружения, переданные в муниципальную собственность. При обращении муниципалитета в суд о прекращении права постоянного (бессрочного) пользования такими земельными участками суды не принимают во внимание положения Федерального закона 08.12.2011 № 423-ФЗ «О порядке безвозмездной передачи военного недвижимого имущества в собственность субъектов Российской Федерации - городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга, муниципальную собственность и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» и постановления Правительства Российской Федерации от 29.12.2008 № 1053, которыми указывается, что полномочиями на прекращение указанного права обладает Минобороны России, и в отсутствие такого решения суд не может прекратить указанное право.

В данном случае суды руководствуются иными нормами закона, а именно:

а) частью 3 статьи 552 Гражданского кодекса РФ, которой определено, что при переходе права собственности на здание, строение, сооружение, находящиеся на чужом земельном участке, к другому лицу оно приобретает право на использование соответствующей части земельного участка, занятой зданием, строением, сооружением и необходимой для их использования, на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний их собственник;

б) пунктом 3.1 статьи 3 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса РФ», согласно которому в целях разграничения государственной собственности на землю к собственности поселений, городских округов, муниципальных районов относятся земельные участки, занятые зданиями, строениями, сооружениями, находящимися в собственности соответствующих муниципальных образований;

в) правовой позиции, сформулированной Президиумом Высшего Арбитражного Суда РФ в постановлении от 19.07.2011 № 2178/11, согласно которой разграничение государственной и муниципальной собственности на землю должно реализовываться вне проведения каких-либо специальных процедур по передаче участков.

Необходимо обратить внимание, что федеральным земельным законодательством применительно к прекращению права постоянного (бессрочного) пользования или пожизненного наследуемого владения используется термин «изъятие земельного участка», а не «прекращение права» на земельный участок.

### 23.3. Прекращение права аренды земельного участка

Право аренды является обязательственным правом, которое прекращается обычно при прекращении обязательства между сторонами – то есть надлежащего исполнения обязательств, новации, отступного, прощения долга, совмещения должника и кредитора в одном лице, невозможности исполнения, принятия государственного акта, смерти гражданина, ликвидации юридического лица.

Общие условия прекращения права аренды земельного участка определены статьями 450, 610, 619, 620 Гражданского кодекса РФ.

Согласно статье 450 Гражданского кодекса РФ расторжение договора возможно:

а) по соглашению сторон, если иное не предусмотрено законодательством или договором;

б) по требованию одной из сторон договор может быть расторгнут по решению суда только:

- при существенном нарушении договора другой стороной;

- в иных случаях, предусмотренных законодательством или договором.

Важно, что в силу закона является существенным, а что не существенным нарушением договора. В данном случае нужно руководствоваться пунктом 2 статьи 451 Гражданского кодекса Российской Федерации, согласно которому изменение обстоятельств признается существенным (и тем самым достаточным для расторжения договора) при наличии одновременно и в совокупности четырех условий:

а) в момент заключения договора стороны исходили из того, что такого изменения обстоятельств не произойдет;

б) изменение обстоятельств вызвано причинами, которые заинтересованная сторона не могла преодолеть после их возникновения при той степени заботливости и осмотрительности, какая от нее требовалась по характеру договора и условиям оборота;

в) исполнение договора без изменения его условий настолько нарушило бы соответствующее договору соотношение имущественных интересов сторон и повлекло бы для заинтересованной стороны такой ущерб, что она в значительной степени лишилась бы того, на что была вправе рассчитывать при заключении договора;

г) из обычаев делового оборота или существа договора не вытекает, что риск изменения обстоятельств несет заинтересованная сторона.

**По смыслу пункта 1 статьи 610 Гражданского кодекса РФ договор аренды может быть расторгнут в связи с истечением его срока.**

Статья 619 Гражданского кодекса РФ устанавливает, что договор аренды земельного участка по требованию арендодателя может быть расторгнут в судебном порядке, если арендатор:



а) пользуется имуществом с существенным нарушением условий договора или назначения имущества либо с неоднократными нарушениями;

б) существенно ухудшает имущество;

в) более двух раз подряд по истечении установленного договором срока платежа не вносит арендную плату;

г) в иных случаях, установленных законом или договором.

При этом определено, что арендодатель вправе требовать досрочного расторжения договора только после направления арендатору письменного предупреждения о необходимости исполнения им обязательства в разумный срок.

Статьей 620 Гражданского кодекса определено, что по требованию арендатора договор аренды земельного участка может быть досрочно расторгнут судом в случаях, когда:

а) арендодатель не предоставляет имущество в пользование арендатору либо создает препятствия пользованию имуществом в соответствии с условиями договора или назначением имущества;

б) переданное арендатору имущество имеет препятствующие пользованию им недостатки, которые не были оговорены арендодателем при заключении договора, не были заранее известны арендатору и не должны были быть обнаружены арендатором во время осмотра имущества или проверки его исправности при заключении договора;

в) имущество в силу обстоятельств, за которые арендатор не отвечает, окажется в состоянии, непригодном для использования;

г) в иных случаях, установленных законом или договором.

Практика применения вышеназванных норм законодательства весьма обширна и порой противоречива, и автор в силу специфики норм гражданского законодательства не берет на себя смелость давать какие-либо рекомендации по данному вопросу.

Отметим лишь отдельные моменты правоприменения данных норм гражданского законодательства, которые, на наш взгляд, являются наиболее востребованными:

а) при расторжении договора на основании статьи 619 Гражданского кодекса РФ в случаях, указанных в пункте 9 статьи 22 Земельного кодекса РФ, арендодатель должен представить доказательства того, что арендатор существенно нарушил договор;

б) до обращения в суд арендатор должен предложить арендодателю расторгнуть договор. Если арендодатель не дает ответа в установленный срок, то арендатор может направить соответствующий иск в суд. Срок указывается в предложении либо согласно пункту 2 статьи 452 Гражданского кодекса РФ составляет 30 дней;

в) стороны могут добровольно внести в соглашение о расторжении договора условие о том, что договор считается расторгнутым с даты,

наступившей ранее даты заключения соглашения о расторжении договора. Такое условие будет соответствовать статьям 421 и 425 Гражданского кодекса РФ (постановление Первого арбитражного апелляционного суда от 07.2013 по делу № А43-20612/2012, консультация эксперта, 2015, Консультант-плюс);

г) неполучение арендатором уведомления от арендодателя о расторжении договора аренды свидетельствует о том, что договор аренды не считается расторгнутым, несмотря на невнесение арендатором арендной платы два раза подряд (определение ВАС РФ от 15.05.2014 № ВАС-5223/14);

д) действующее законодательство позволяет арендодателю требовать расторжения бессрочного договора аренды (продленного на неопределенный срок) без указания причин (пункт 2 статьи 610 Гражданского кодекса РФ);

е) арендодатель вправе требовать досрочного расторжения договора только после направления арендатору письменного предупреждения о необходимости исполнения им обязательства в разумный срок;

ж) спор об расторжении договора может быть рассмотрен судом по существу только в случае предоставления истцом доказательств, подтверждающих принятие им мер по урегулированию спора с ответчиком, предусмотренных пунктом 2 статьи 452 Гражданского кодекса РФ (постановление Пленума ВС РФ № 8 от 01.07.1996 (ред. от 23.06.2015));

з) переход права собственности (хозяйственного ведения, оперативного управления, пожизненного наследуемого владения) на сданное в аренду имущество к другому лицу не является основанием для изменения или расторжения договора аренды.

В случае, если договор аренды заключен на срок более, чем 5 лет, согласно пункту 9 статьи 22 Земельного кодекса РФ изменение условий договора аренды без согласия его арендатора и ограничение установленных договором прав арендатора не допускается, а досрочное расторжение договора аренды по требованию арендодателя возможно только на основании решения суда.

Расторжение договора аренды земельного участка возможно по окончании срока его действия, в связи со смертью арендатора и отсутствии наследников, право аренды может быть прекращено посредством новации, когда стороны по соглашению заменяют договор аренды другим обязательством – например, безвозмездным пользованием или выкупом, при совпадении кредитора и должника в одном лице, например, аренды при слиянии двух юридических лиц, из которых одно было арендатором, а другое арендодателем, и т.д.

В случае смерти гражданина, арендующего недвижимое имущество, его права и обязанности по договору аренды переходят к наследнику, если законом или договором не предусмотрено иное. Арендодатель не

вправе отказать такому наследнику во вступлении в договор на оставшийся срок его действия за исключением случая, когда заключение договора было обусловлено личными качествами арендатора.

Необходимо отличать расторжение договора от одностороннего отказа от исполнения договора.

При расторжении договора прекращаются все обязательства сторон по этому договору (пункт 2 статьи 453 Гражданского кодекса РФ).

Односторонний отказ от исполнения договора возможен, когда одна из сторон не дала согласия на расторжение договора, и если такой отказ допускается законом или соглашением сторон (статья 310 Гражданского кодекса РФ).

Если в договоре аренды были установлены определенные условия, при которых одна из сторон может полностью отказаться от исполнения договора, то в данном случае для отказа от исполнения договора обращение в суд не требуется, нужно только уведомить другую сторону об отказе.

Позиция ВАС РФ по правомерности применения пункта 2 статьи 450.1 Гражданского кодекса РФ следующая:

а) стороны вправе предусмотреть в договоре аренды возможность одностороннего отказа от исполнения договора без указания оснований;

б) в договоре аренды могут быть предусмотрены основания для отказа арендодателя от исполнения договора и для его расторжения во внесудебном порядке;

в) договорные отношения считаются прекращенными с момента получения уведомления об одностороннем отказе контрагента от исполнения сделки.

Особенные основания прекращения аренды земельного участка указаны статьей 46 Земельного кодекса РФ, которой определено, что наряду с указанными выше основаниями прекращения аренды земельного участка, установленными гражданским законодательством, аренда может быть также прекращена:

а) при ненадлежащем использовании земельного участка, а именно при:

- использовании земельного участка с грубым нарушением правил рационального использования земли, в том числе если участок используется не в соответствии с его целевым назначением или его использование приводит к существенному снижению плодородия сельскохозяйственных земель или значительному ухудшению экологической обстановки. Учитывая специфику объекта арендных отношений, установлено, что прекращение аренды земельного участка **в данном случае** не допускается в период полевых сельскохозяйственных работ и в иных установленных федеральными законами случаях;

- порче земель;

- невыполнении обязанностей по рекультивации земель, обязательных мероприятий по улучшению земель и охране почв;

- невыполнении обязанностей по приведению земель в состояние, пригодное для использования по целевому назначению;

б) неиспользовании земельного участка, предназначенного для сельскохозяйственного производства либо жилищного или иного строительства, в указанных целях в течение трех лет, если более длительный срок не установлен федеральным законом;

в) при изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд;

г) в случае расторжения договора комплексного освоения территории, заключенного в отношении такого земельного участка или образованных из него земельных участков, либо в случае нарушения графика освоения указанной территории, предусмотренного данным договором.

На практике часто возникают конфликты между администрацией и застройщиком по вопросу расторжении договора аренды земельного участка, предоставленного для жилищного строительства по истечении трёхлетнего срока в случаях, когда строительство на участке не начато, а ведутся только подготовительные работы.

В данном случае ключевой является фраза «в этот период не включается время, необходимое для освоения участка, а также время, в течение которого участок не мог быть использован по целевому назначению из-за стихийных бедствий или ввиду иных обстоятельств, исключающих такое использование».

Судебная практика (постановление ФАС Московского округа от 20.07.2011 № КГ-А40/6796-11, постановление Арбитражного суда Восточно-сибирского округа от 13.08.2014 № А33-16611/2013, постановления ФАС Восточно-Сибирского округа от 02.04.2014 № А33-11072/2013, от 28.08.2014 № А33-15847/2013, от 27.09.2012 № А33-17013/2011) показывает, что в трёхлетний период не включается время, необходимое на:

а) разработку проектной документации;

б) прокладку инженерных коммуникаций;

в) прохождение государственной экспертизы проектной документации;

г) получение разрешения на строительство.

Основанием для данного вывода является то, что приказом Минрегиона РФ от 30.12.2009 № 624 определено, что работы по проведению инженерных изысканий, подготовке проектной документации по строительству, реконструкции капитального объекта, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства, являются строительными работами (постановление Арбитражного суда Дальневосточного округа от 25.11.2014 № Ф03-4698/2014).

В качестве основания для отказа в расторжении договора аренды по инициативе арендодателя суды принимают во внимание длительные сроки рассмотрения документов в органах власти (постановление Арбитражного суда Московского округа от 07.09.2015 № Ф05-9207/2015).

С другой стороны, судами не принимаются во внимание доводы арендаторов об уплате арендной платы после получения уведомления о расторжении договора аренды земельного участка (определение Верховного Суда РФ от 01.06.2015 № 305-КГ15-4885), необходимость доказывания арендодателем наличия существенных нарушений арендатором условий договора, если данный договор является продленным на неопределенный срок (определение ВАС РФ от 24.06.2014 № ВАС-4862/14).

Возможны случаи, когда в договор аренды земельного участка вносятся изменения, в том числе в части его разрешенного использования. В этом случае трёхлетний срок учитывается с даты заключения дополнительного соглашения к договору аренды земельного участка (определение ВАС РФ от 03.03.2014 № ВАС-1347/14).

Неоднозначно решается вопрос о правомерности расторжения договора аренды земельного участка, предоставленного для выращивания сельскохозяйственных культур, когда по целевому назначению не используется только его часть. Есть решения судов, из которых следует, что неиспользование по целевому назначению части такого земельного участка, если это прямо не предусмотрено договором аренды, не является основанием для его расторжения (постановление ФАС Дальневосточного округа от 17.12.2012 № 5669/2012).

Также возможны проблемы в части надлежащего уведомления арендатора о невнесении им арендных платежей, что является основанием для расторжения договора аренды земельного участка в судебном порядке. В случае, если претензии отправлены заказным письмом по юридическому адресу, но данные уведомления возвращены арендодателю в связи с истечением срока их хранения, суды делают вывод о соблюдении досудебного порядка урегулирования спора и наличия оснований для расторжения договора аренды земельного участка (постановление ФАС Дальневосточного округа от 26.08.2011 № Ф03-3469/2011).

На практике вполне возможны ситуации, когда договор аренды земельного участка заключен на срок до 1 года, соответственно, он не зарегистрирован в ЕГРП и такой земельный участок по истечении определенного времени снят с кадастрового учета. Формально объект земельных правоотношений прекратил свое существование, и может ли в данном случае договор аренды земельного участка считаться действующим?

При рассмотрении таких вопросов суды исходят из того, что если арендуемая вещь в договоре аренды не индивидуализирована долж-

ным образом, но договор фактически исполнялся сторонами, стороны не вправе оспаривать этот договор по основанию, связанному с ненадлежащим описанием объекта аренды, в том числе ссылаться на его незаключенность или недействительность. Таким образом, действующее гражданское и земельное законодательство не предусматривает автоматического прекращения договора аренды земельного участка в случае, если такой участок снят с кадастрового учета, так как это не влечет уменьшение степени индивидуализированности объекта при отсутствии разногласий между сторонами договора (пункт 15 постановления Пленума ВАС РФ от 17.11.2011 № 73, постановление Одиннадцатого арбитражного суда от 20.02.2014 № 49-5172/2013).

### **23.4 Прекращение права безвозмездного пользования земельным участком**

Основания прекращения права безвозмездного пользования земельным участком определены гражданским и земельным законодательством.

Безвозмездность пользования обуславливает особые основания и порядок прекращения договора безвозмездного пользования.

В отличие от договора аренды при расторжении договора безвозмездного пользования не нужно доказывать существенность нарушения и соответственно у ссудополучателя в отличие от арендатора меньше прав и больше обязанностей.

Статьей 279 Гражданского кодекса РФ определено, что основанием для досрочного расторжения договора безвозмездного пользования земельным участком является принятие решения об его изъятии для государственных или муниципальных нужд.

Статьей 698 Гражданского кодекса РФ определено, что ссудодатель вправе потребовать досрочного расторжения договора безвозмездного пользования в случаях, когда ссудополучатель:

- а) использует вещь не в соответствии с договором или назначением вещи;
- б) не выполняет обязанностей по поддержанию вещи в исправном состоянии или ее содержанию;
- в) существенно ухудшает состояние вещи;
- г) без согласия ссудодателя передал вещь третьему лицу.

С одной стороны, предусмотренный данной нормой закона перечень оснований является исключительным и не подлежит расширительному толкованию, с другой - наличие специальных оснований одностороннего расторжения не исключает возможности его прекращения в общем порядке, то есть:

- а) по соглашению сторон;

- б) в связи с существенными изменениями обстоятельств;
- в) в случае одностороннего отказа от исполнения договора, когда такой отказ допускается законом или соглашением сторон;
- г) по решению суда (по требованию одной из сторон в случае существенного нарушения договора другой стороной);
- д) в иных случаях, предусмотренных законами или договором.

При отсутствии согласия сторон на расторжение договора спор подлежит разрешению в судебном порядке.

Ссудополучатель вправе требовать досрочного расторжения договора безвозмездного пользования:

- а) при обнаружении недостатков, делающих нормальное использование вещи невозможным или обременительным, о наличии которых он не знал и не мог знать в момент заключения договора;
- б) если вещь в силу обстоятельств, за которые он не отвечает, окажется в состоянии, непригодном для использования;
- в) если при заключении договора ссудодатель не предупредил его о правах третьих лиц на передаваемую вещь;
- г) при неисполнении ссудодателем обязанности передать вещь либо ее принадлежности и относящиеся к ней документы.

Для расторжения договора безвозмездного пользования не требуется принятия ненормативного акта, так как передача организации объекта недвижимости по договору ссуды не относится к форме заключения договора, а выступает лишь условием для его заключения, и расторжение договора соответственно не требует издания специального ненормативного акта (постановление Пятого арбитражного апелляционного суда от 10.12.2013 № 05АП-12855/2013, постановление ФАС Дальневосточного округа от 03.03.2014 № Ф03-439/2014).

Также, как и при аренде земельного участка, гражданским законодательством предусмотрено не только расторжение, но и отказ от договора безвозмездного пользования.

Статьей 699 Гражданского кодекса РФ установлено, что:

- а) каждая из сторон вправе во всякое время отказаться от договора безвозмездного пользования, заключенного без указания срока, известив об этом другую сторону за один месяц, если договором не предусмотрен иной срок извещения;
- б) если иное не предусмотрено договором, ссудополучатель вправе во всякое время вправе отказаться от договора, заключенного с указанием срока, в порядке, предусмотренном пунктом 1 данной статьи.

Законодательство не содержит указаний на то, в какой форме должен быть выражен отказ от договора. По нашему мнению, разумно сделать это письменно, направив контрагенту заказное письмо с уведомлением о вручении и описью вложения. В письме следует указать реквизиты расторгаемого договора, причины и дату расторжения.

Стороны вправе оспорить в суде отказ от исполнения договора по причинам отсутствия оснований для заявления отказа, предусмотренных договором или законом, либо по основаниям недействительности сделок (постановление Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 22.10.2015 № Ф01-4075/2015).

Статьей 701 Гражданского кодекса РФ определено, что договор безвозмездного пользования прекращается в случае смерти гражданина-ссудополучателя или ликвидации юридического лица - ссудополучателя, если иное не предусмотрено таким договором.

Статьей 47 Земельного кодекса РФ определено, что право безвозмездного пользования земельным участком прекращается по решению лица, предоставившего земельный участок, или по соглашению сторон:

1. По истечении срока, на который земельный участок был предоставлен.

2. По основаниям, указанным в пунктах 1 и 2 статьи 45 Земельного кодекса РФ, а именно:

а) в добровольном порядке путем отказа землепользователя от принадлежащего ему земельного участка на условиях и в порядке, которые предусмотрены статьей 53 Земельного кодекса РФ, и по иным основаниям, установленным гражданским и земельным законодательством;

б) принудительно при ненадлежащем использовании земельного участка, а именно при:

- использовании земельного участка с грубым нарушением правил рационального использования земли, в том числе если участок используется не в соответствии с его целевым назначением или его использование приводит к существенному снижению плодородия сельскохозяйственных земель или значительному ухудшению экологической обстановки;

- порче земель;

- невыполнении обязанностей по рекультивации земель, обязательных мероприятий по улучшению земель и охране почв;

- невыполнении обязанностей по приведению земель в состояние, пригодное для использования по целевому назначению;

- неиспользовании земельного участка, предназначенного для сельскохозяйственного производства либо жилищного или иного строительства, в указанных целях в течение трех лет, если более длительный срок не установлен федеральным законом.

в) при изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд.

То есть, принудительное прекращение права безвозмездного пользования осуществляется по тем же основаниям и в том же порядке, как это определено законодательством при прекращении права постоянного (бессрочного) пользования или права аренды.

Особенности прекращения права в вышеуказанных случаях рассмо-



трены выше и в данном разделе детально не рассматриваются.

Можно отметить два принципиальных момента:

а) наличие на земельном участке самовольно возведенных объектов или незавершенных строительством объектов судами не рассматривается как основание для признания неправомерным решения органа власти от расторжении договора безвозмездного пользования по истечению его срока (постановление ФАС Восточно-Сибирского округа от 07.02.2005 № А78-4128/03-С1-6/147-Ф02-5488/04-С2, постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 22.09.2014 № 09АП-32476/2014).

б) использование земельного участка после прекращения права безвозмездного пользования является основанием для взыскания с его пользователя неосновательного обогащения, хотя в течение договора он пользовался им безвозмездно (постановление Восьмого арбитражного апелляционного суда от 13.10.2011 № А75-2014/2011).

Пунктами 2-6 статьи 47 Земельного кодекса РФ урегулированы вопросы прекращения права на служебный надел. Так как данные отношения касаются взаимодействия между гражданином и организацией и не затрагивают интересы органов власти, особенности прекращения права безвозмездного пользования по указанным основаниям в настоящей работе не рассматриваются.

### 23.5. Прекращение права сервитута

Основания прекращения права сервитута определены статьей 48 Земельного кодекса РФ, к которым относятся:

а) основания, предусмотренные гражданским законодательством;

б) в случае отсутствия общественных нужд, для которых был установлен публичный сервитут, путем принятия акта о его отмене.

Статьей 276 Гражданского кодекса РФ установлено, что сервитут может быть прекращен собственником земельного участка:

а) ввиду отпадения оснований, по которым он был установлен (например, в случае появления у соседнего участка другого проезда). В данном случае сервитут можно прекратить, обратившись к собственнику соседнего участка с предложением заключить соглашение о прекращении сервитута, а случае его отказа – в судебном порядке. Но при обращении в суд необходимо представить доказательства, что основания установления сервитута действительно отпали. Необходимо обратить внимание, что по данному основанию сервитут может быть прекращен как путем заключения соглашения, так и на основании решения суда;

б) по решению суда в случаях, когда земельный участок результате обременения сервитутом не может использоваться в соответствии с целевым назначением участка. Например, проезд через земельный участок посторонних лиц входит в противоречие с санитарно-эпидемио-

логическими нормами производства или требованиями СанПиНа (постановление ФАС Северо-западного округа от 06.08.201 № А21-2194/2008), зона сервитута согласно проектной документации попадает в границы застройки (постановление Первого арбитражного апелляционного суда от 20.11. 2013 № А43-33212/2012), прогон скота через земельный участок фермера приводит к потраву посевов и т.п.

На практике возможны случаи, когда собственник земельного участка, обремененного сервитутом, чинит препятствия в использовании заинтересованными лицами частью его земельного участка, и на основании этого обращается в суд о прекращении сервитута в силу прекращения оснований в его установлении. При выявлении таких случаев суды отказывают истцу в прекращении сервитута (Апелляционное определение Ульяновского областного суда от 13.05.2014 № 33-1455/2014).

Возможны также случаи, когда собственник земельного участка, ограничивая единственный доступ на земельный участок другому лицу, принуждает данное лицо к заключению соглашения об установлении сервитута, устанавливает несоразмерную плату по данному соглашению, что при определенных условиях может рассматриваться как кабальная сделка.

В данном случае необходимо руководствоваться статьей 179 Гражданского кодекса Российской Федерации, в которой дано определение кабальной сделки как сделки, совершенной под влиянием обмана, насилия, угрозы, злонамеренного соглашения представителя одной стороны с другой стороной, а также сделки, которую лицо было вынуждено совершить вследствие стечения тяжелых обстоятельств на крайне невыгодных для себя условиях, чем другая сторона воспользовалась.

Кабальная сделка может быть признана судом недействительной по иску потерпевшего, но это обстоятельство должно быть доказано надлежащим образом (постановление Третьего арбитражного суда от 29.04.2010 № А74-4627/2009).

Не является основанием для расторжения соглашения об установлении сервитута возможность доступа на земельный участок, принадлежащий на праве собственности третьему лицу (постановление ФАС Поволжского округа от 29.09.2011 № А65-833/2011).

Как указано выше, публичный сервитут может быть прекращен в случае отсутствия общественных нужд, для которых он был установлен.

Понятие «общественные нужды» применительно к установлению сервитута в земельном законодательстве не раскрывается. По смыслу, общественные нужды в данном случае - всё то, что «необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения».

Акт об отмене публичного сервитута - не единственный процедурный способ его прекращения. В положениях об установлении публич-

ных сервитутов на земельных участках, которые принимаются органами местного самоуправления, предусматриваются и другие основания. Во-первых, срочный публичный сервитут прекращается по сроку его действия. Во-вторых, по решению суда об отмене сервитута. Причем основанием такого решения может являться как отсутствие общественных нужд, так и признание недействительным решения об установлении сервитута.

При рассмотрении вопроса о прекращении сервитута необходимо учитывать, что если он заключен на определенный срок, продление его действия законодательством не предусмотрено (определение Свердловского областного суда от 06.21.2011 № 33-17064/2011).

Прекращение сервитута должно быть отражено в ЕГРП в установленном порядке и сервитут будет считаться прекращенным с момента внесения соответствующей записи в ЕГРП.

При этом необходимо учитывать, что если сервитут относится к части земельного участка или иного объекта недвижимости, к документам, в которых указываются содержание и сфера действия сервитута, прилагается кадастровый паспорт такого объекта недвижимости, на котором отмечена сфера действия сервитута, или кадастровая выписка о таком объекте недвижимости, содержащая внесенные в государственный кадастр недвижимости сведения о части такого объекта недвижимости, на которую распространяется сфера действия сервитута.

Если сервитут относится ко всему земельному участку, предоставление кадастрового паспорта земельного участка или кадастровой выписки о земельном участке не требуется.

Такое различие в составе документов носит не просто формальный характер. С целью установления сервитута (причем неважно, публичного или частного) в отношении части земельного участка кадастровый инженер подготавливает отчет о фактическом местоположении границы части земельного участка для установления сервитута, в состав которого входит каталог (или каталоги, если предусмотрено несколько вариантов установления сервитута) координат местоположения характерных точек границ сервитута. Сведения о координатах вносятся в ГКН, а затем уже вносится запись о сервитуте в ЕГРП. «Сфера действия сервитута», если перевести ее на язык кадастровой деятельности, это часть земельного участка, местоположение границ которой на плане (не всегда это удается сделать на местности) определяет его длину и ширину. Соответственно при прекращении сервитута действует обратный порядок: сначала вносится запись о прекращении действия сервитута в ЕГРП, а затем из ГКН исключаются сведения о координатах местоположения характерных точек границ сервитута.

### 23.6. Иные основания прекращения прав на земельные участки

Основаниями прекращения прав на земельные участки также являются ликвидация или реорганизация юридического лица, переход прав на объекты недвижимости, находящиеся на таком земельном участке, изменение сторон в договоре, смерти гражданина.

Пунктом 3 статьи 49 Гражданского кодекса РФ установлено, что правоспособность юридического лица возникает с момента внесения в единый государственный реестр юридических лиц сведений о его создании и прекращается в момент внесения в указанный реестр сведений о его прекращении.

Согласно пункту 1 статьи 61 Гражданского кодекса РФ ликвидация юридического лица влечет прекращение без перехода в порядке универсального правопреемства его прав и обязанностей к другим лицам.

Соответственно согласно пункту 2 статьи 17 Гражданского кодекса РФ со смертью гражданина прекращаются все его права на земельный участок. Однако эти права могут быть переданы по наследству или по завещанию, или по закону. При отказе от наследства права умершего лица прекращаются полностью.

Статьей 58 Гражданского кодекса РФ определено правопреемство при реорганизации юридических лиц, согласно которому:

а) при слиянии юридических лиц права и обязанности каждого из них переходят к вновь возникшему юридическому лицу;

б) при присоединении юридического лица к другому юридическому лицу к последнему переходят права и обязанности присоединенного юридического лица;

в) при разделении юридического лица его права и обязанности переходят к вновь возникшим юридическим лицам в соответствии с передаточным актом;

г) при выделении из состава юридического лица одного или нескольких юридических лиц к каждому из них переходят права и обязанности реорганизованного юридического лица в соответствии с передаточным актом.

Соответственно согласно передаточному акту или разделительному балансу в случае реорганизации юридического лица к новому юридическому лицу в порядке правопреемства переходит право постоянного (бессрочного) пользования, право аренды и право безвозмездного пользования земельным участком (статьи, 57, 58, 268, 617, 700 Гражданского кодекса РФ). При этом пунктом 2 статьи 700 Гражданского кодекса РФ определено, что право безвозмездного пользования земельным участком при реорганизации юридического лица переходит к юридическому лицу, являющемуся его правопреемником, если иное не предусмотрено договором.

В случае отчуждения здания (сооружения) к покупателю одновременно с передачей права собственности на него переходит принадлежащее продавцу право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком даже в том случае, если приобретатель не является субъектом, которому земельный участок может быть предоставлен на таком праве.

Приобретение этого права в силу закона такими лицами возлагает на них обязанность в установленном законом порядке выкупить земельный участок в собственность или заключить договор аренды в отношении этого участка (пункт 12 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 24.03.2005 № 11). Отказ предыдущего пользователя от права постоянного (бессрочного) пользования в данном случае не требуется в связи с наличием в законе императивных норм, предусматривающих переход прав на земельный участок к приобретателю объекта недвижимости, что является основанием для прекращения права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком (постановление Шестнадцатого арбитражного апелляционного суда от 31.03.2014 № А63-958/2013, постановление Пятого арбитражного апелляционного суда от 08.07.2015 № 05АП-2273/2015).

Существуют определенные особенности прекращения права на земельный участок, предоставленный для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства.

Если наследодатель был единственным членом крестьянского (фермерского) хозяйства, после его смерти это фермерское хозяйство прекращает свое существование, и если среди его наследников лиц, желающих продолжать ведение крестьянского (фермерского) хозяйства, не имеется, имущество крестьянского (фермерского) хозяйства подлежит разделу между наследниками по правилам статей 258 и 1182 Гражданского кодекса РФ.

Раздел земельного участка в соответствии со статьей 4 Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» осуществляется с учетом его минимального размера, установленного для участков соответствующего целевого назначения.

Эти требования не распространяются на случаи выдела земельного участка в счет доли (долей) в праве общей собственности на земельный участок для ведения личного подсобного хозяйства или осуществления деятельности крестьянского (фермерского) хозяйства, если их основной деятельностью является садоводство, овощеводство, цветоводство, виноградарство, семеноводство, птицеводство, пчеловодство, рыбоводство или другая деятельность в целях производства сельскохозяйственной продукции по технологии, допускающей использование земельных участков, размеры которых менее чем минимальные размеры земельных участков, установленные законами субъектов Российской Федерации.

В случае, если в собственности лица по основаниям, допускаемым законом, оказались земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения или доля в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения и это влечет за собой нарушение требований, предусмотренных выше, такие земельный участок (часть земельного участка) или доля должны быть отчуждены собственником.

При прекращении крестьянского (фермерского) хозяйства в связи с выходом из него всех его членов или по иным основаниям в соответствии с пунктами 1 и 2 статьи 258 Гражданского кодекса РФ общее имущество подлежит разделу по правилам, предусмотренным статьями 252 и 254 Гражданского кодекса РФ. Земельный участок в таких случаях делится по правилам, установленным гражданским и земельным законодательством.

При выходе из фермерского хозяйства одного из его членов земельный участок разделу не подлежит. Как определено в статье 9 Федерального закона «О крестьянском (фермерском) хозяйстве», гражданин в случае выхода его из фермерского хозяйства имеет право на денежную компенсацию, соразмерную его доле в праве общей собственности на имущество фермерского хозяйства. Срок выплаты денежной компенсации определяется по взаимному согласию между членами фермерского хозяйства или в случае, если взаимное согласие не достигнуто, в судебном порядке и не может превышать один год с момента подачи членом фермерского хозяйства заявления о выходе из него.

#### **24. Некоторые особенности использования результатов кадастровой оценки земель для определения платы за землю**

Главными задачами государственной кадастровой оценки земель являются создание базы для определения величины земельных платежей, системы экономических рычагов и методов регулирования использования земельных ресурсов.

Работы по проведению кадастровой оценке земель в Хабаровском крае начались в 2001 году в связи с принятием постановления Правительства Российской Федерации от 08.04.2000 № 316 «Об утверждении Правил проведения государственной кадастровой оценке земель» и постановления Главы администрации Хабаровского края от 21.05.2001 г. № 194 «О государственной кадастровой оценке земель».

В период с 2002 по 2007 год был проведен первый тур кадастровой оценки земель всех категорий. Результаты кадастровой оценки земель были утверждены соответствующими постановлениями Губернатора и Правительства Хабаровского края.

С 2007 по 2011 год прошел второй тур кадастровой оценки земель.

Одним из основных отличий второго тура оценки является переход от кадастровой оценки удельного показателя кадастровой стоимости земельных участков по обобщенным группам (кварталам и т.п.) к кадастровой оценке каждого земельного участка. На наш взгляд, цель данного нововведения – дифференцировать кадастровую стоимость земельных участков в пределах одного квартала - достигнута не была и привела лишь к существенному удорожанию работ и дополнительным процедурам, необходимым для определения кадастровой стоимости земельных участков, поставленных на государственный кадастровый учет в промежутки времени между отдельными турами кадастровой оценки земель.

Особенностью проведения третьего тура государственной кадастровой оценки земель является изменение подходов к проведению оценки в связи с принятием Федерального закона от 22 июля 2010 г. № 167-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации». Основными новациями закона в плане проведения государственной кадастровой оценки земель являются:

а) снятие ограничений на минимальный срок между двумя турами оценки. Ранее он составлял 3 года, в настоящее время оценку можно проводить ежегодно. Максимальный срок между двумя турами оценки по-прежнему не может превышать 5 лет;

б) субъекту Российской Федерации делегировано право определять, в каких случаях кадастровая оценка может проводиться по решению органа местного самоуправления. В Хабаровском крае во исполнение данной нормы закона первоначально был принят закон от 23.11.2011 № 143 «О случае проведения государственной кадастровой оценки земель по решению органа местного самоуправления», сейчас эти случаи определены статьей 23 Закона Хабаровского края от 29.07.2015 № 104, также принято постановление Правительства Хабаровского края от 02.05.2012 № 136-пр «Об утверждении Порядка рассмотрения заявления о самостоятельном проведении органом местного самоуправления государственной кадастровой оценки земель на территории соответствующего муниципального образования и принятия по нему решения»;

в) определено, что кадастровая оценка осуществляется оценщиками в соответствии с требованиями вышеназванного федерального закона;

г) определена обязательность проведения экспертизы отчета об определении кадастровой стоимости саморегулируемой организацией оценщиков;

д) определено, что результаты кадастровой оценки могут быть оспорены в суде или в комиссии по рассмотрению споров, созданной в каждом субъекте Российской Федерации в установленном федеральным законодательством порядке.

Методика и группировка земельных участков по видам разрешенного

использования от одного тура к другому видоизменялась, что не могло не повлиять на ее результаты, и, соответственно, на размер земельных платежей.

Применительно к кадастровой оценке земель населенных пунктов в первом туре оценки земель, утвержденной постановлением Губернатора Хабаровского края от 04.03.3003 № 68 «Об утверждении кадастровой стоимости земель поселений Хабаровского края», земельные участки по видам разрешенного использования были разделены на 14 групп, при этом в 14 группу «прочие земли поселений» были отнесены земельные участки с неустановленным видом разрешенного использования, которым были даны относительно низкие показатели кадастровой стоимости.

При втором туре кадастровой оценки земель населенных пунктов, результаты которой были утверждены постановлением Правительства Хабаровского края от 25.11.2008 № 273-пр, впервые была проведена кадастровая оценка каждого включенного в оценочную опись земельного участка. Земельные участки по видам разрешенного использования в отличие от первого тура оценки были сгруппированы в 16 групп, что привело к тому, что кадастровая стоимость земельных участков, ранее отнесенных к 14 группе с неустановленными видами разрешенного использования, возросла в десятки – сотни раз, что вызвало негативную реакцию со стороны их правообладателей.

При третьем туре оценки земель населенных пунктов, утвержденной постановлением Правительства Хабаровского края от 02.07.2014 № 205-пр, изменилась группировка видов разрешенного использования. Седьмая группа видов разрешенного использования «земельные участки, предназначенные для размещения административных и офисных зданий, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии» была разделена на две группы – седьмую: «земельные участки для размещения офисных зданий делового и коммерческого назначения» и семнадцатую: «земельные участки, предназначенные для размещения административных зданий, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии».

Нужно отметить, что результаты кадастровой оценки земель во всех случаях вызывают критику как со стороны органов местного самоуправления, так и со стороны общества.

Нельзя не признать, что такие критические замечания к результатам кадастровой оценки земель в большинстве случаев вызваны не столько качеством проведенной работы, сколько объективными причинами, связанными с методикой кадастровой оценки земель.

Профессиональному сообществу оценщиков они известны и обсуждаются в специальной литературе.



Для того, чтобы минимизировать возможные искажения в кадастровой оценке отдельных земельных участков или групп земельных участков, для расчета земельных платежей нужно представлять суть кадастровой оценки земель и ее отличия от рыночной оценки.

Для рыночной оценки земель Федеральным стандартом оценки № 1, утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007 №256, определены три подхода к оценке.

1. Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

2. Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

3. Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

При проведении кадастровой оценки используется иные методические приемы. Для большинства групп земельных участков по видам разрешенного использования по землям населенных пунктов определение их кадастровой стоимости осуществляется путем определения функциональной зависимости стоимости земельного участка от факторов оценки на основе построения статистических моделей. Суть этой методики заключается в следующем. Формируется обучающая и контрольная выборки по определенным группам земельных участков, по которым известна их рыночная стоимость. Далее вычисляются математические зависимости (коэффициенты корреляции и коэффициенты значимости) между рыночной стоимостью земельных участков в обучающей выборке и факторами оценки. Установленные зависимости проверяются на контрольной выборке и в случае получения сопоставимых результатов эти зависимости распространяются на все земельные участки, подлежащие оценке.

По отдельным группам земельных участков их кадастровая стоимость определяется путем:

- а) индивидуальной оценки их рыночной стоимости;
- б) перемножения минимального для конкретного населенного пункта удельного показателя кадастровой стоимости на площадь земельного участка;
- в) перемножения среднего по субъекту Российской Федерации удельного показателя кадастровой стоимости земель лесного фонда на площадь земельного участка;
- г) перемножения среднего удельного показателя кадастровой стоимости сельскохозяйственных угодий в смежном муниципальном районе на площадь земельного участка.

Различные подходы к определению кадастровой стоимости земельных участках установлены методическими рекомендациями и по другим категориям земель.

В связи с вышеизложенным, замечания в части того, что рыночная стоимость земельного участка может существенно отличаться от ее кадастровой стоимости, не справедливы. По-другому и быть не может, потому что при их определении использовались различные методические подходы.

Вторым существенным фактором, влияющим на кадастровую стоимость земельных участков, является сложившаяся практика проведения оценки в целом по субъекту Российской Федерации. Учитывая, что стоимость земельных участков зависит от многих факторов, которые не могут быть одинаковыми для города Хабаровска и какого-либо отдаленного поселка в Охотском районе, применение единого перечня факторов приводит к усредненным, и порой не поддающимся логическому объяснению результатам.

Третьим существенным моментом, влияющим на результаты кадастровой оценки, является некачественный подход как со стороны органов местного самоуправления, так и со стороны оценщиков к исходной информации о факторах оценки и об объектах оценки. Особенно это актуально для территорий городских округов, когда определяющим становится не факт наличия на территории муниципального образования того или иного фактора оценки, а его местоположение.

Погрешности в кадастровой оценке земель также обусловлены дефицитом информации о рыночной стоимости объектов оценки, включенных в обучающую и контрольную выборки, и неравномерность их размещения в муниципальных образованиях в пределах одного субъекта Российской Федерации..

В силу вышесказанного оценщики вынуждены учитывать информацию о стоимости земельных участков, которая размещена в средствах массовой информации. Но в них указывается не цена продажи, а цена предложения, которая, как правило, выше той цены, по которой может быть продан такой земельный участок, что соответственно приводит к

завышению кадастровой стоимости земельных участков. Корректировки в таких случаях не всегда дают положительный результат.

Из-за дефицита исходной информации в обучающую выборку включается ограниченное количество земельных участков, что в силу зависимости между количеством объектов в обучающей выборке и количеством факторов, которые учитываются при расчете кадастровой стоимости земельных участков, приводит к тому, что по всему массиву земельных участков расчет кадастровой стоимости производится по ограниченному количеству факторов. Например, если в обучающую выборку включено 30 земельных участков, то из первоначально выбранных 25-35 факторов оценки при расчете кадастровой стоимости реально учитываются всего 2-3 фактора, что соответственно приводит к искажению результатов. Методикой предусмотрено, что для вовлечения в расчет 30 факторов оценки обучающая и контрольная выборки должны содержать не менее 160 земельных участков.

Не может не повлиять на результаты оценки и неравномерность расположения объектов, включенных в обучающую выборку по субъекту Российской Федерации. Как правило, в нее включаются объекты, расположенные в крупных городах, где земельные участки активно участвуют во вторичном хозяйственном обороте, и распространение установленных зависимостей в городах на сельскую местность искажает реальную стоимость земельных участков в сельской местности.

Существенно искажает результаты оценки необходимость применения поправочных коэффициентов для расчета кадастровой стоимости по отдельным группам земельных участков. Суть данной проблемы заключается в том, что, как правило, имеется информация о рыночной стоимости земельных участков, предоставленных для жилищного строительства или объектов коммерческого назначения, и нет информации о рыночной стоимости промышленных объектов. В данном случае для оценки используются поправочные коэффициенты и ошибки в их определении приводят к системному завышению или снижению кадастровой стоимости по всей группе видов разрешенного использования. Так, по мнению С.Ю. Бригидной, при проведении третьего тура кадастровой оценки земель населенных пунктов кадастровая стоимость 9 группы видов разрешенного использования «земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок» по данной причине завышена в 2,8 раза.

Не может не повлиять на результаты кадастровой оценки правовая невовлеченность органов власти в сам процесс оценки, которые ограничивают свое участие только заказом и приемкой работы.

На наш взгляд, повышение качества и достоверности кадастровой

оценки земель возможно при следующих условиях:

а) проведение кадастровой оценки земель по отдельным муниципальным образованиям, а не в целом по субъекту РФ;

б) уточнение сведений в государственном кадастре недвижимости о разрешенном использовании земельных участков;

в) тщательном отборе органами местного самоуправления факторов оценки с учетом специфики районов и практики работы по рыночной оценке земельных участков;

г) достоверном представлении органами местного самоуправления оценщикам информации по факторам оценки и их местоположению;

д) тщательном отборе органами местного самоуправления совместно с оценщиками сведений о рыночной стоимости земельных участков, включенных в эталонную и контрольную выборку в объеме не менее чем по 150-160 земельным участкам;

е) поэтапном проведении работ с анализом промежуточных результатов на стадии полученных статистических моделей и стадии первого результата оценки с возможностью изменения факторов оценки при получении неудовлетворительных результатов.

Профессиональными оценщиками в целях повышения экономической обоснованности результатов кадастровой оценки предлагается, с одной стороны, при выборе факторов оценки учитывать территориальное и ценовое зонирование территории, а с другой – органам власти при принятии градостроительных решений об отнесении той или иной территории к определенной градостроительной или ценовой зоне учитывать последствия принятия такого решения на возможное повышение или снижение земельных платежей.

Погрешности в определении кадастровой стоимости земельных участков, обусловленные вышеназванными причинами, являются причиной оспаривания ее результатов, в том числе в судебном порядке. По литературным источникам в период с 01.01.2014 по 30.10.2014 г. в судах Российской Федерации находилось 13171 исков об оспаривании результатов кадастровой оценки земель. Из них 8364 иска (64%) были удовлетворены, 1217 исков (9%) не удовлетворены, 3590 исков – находились в стадии рассмотрения.

При оспаривании результатов кадастровой оценки земель необходимо учитывать требование статьи 24.18 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», согласно которому рыночная стоимость оспариваемого земельного участка должна быть рассчитана на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость. В июле 2014 года в этот закон были внесены изменения, которыми:

а) отменен шестимесячный срок для подачи заявления о пересмотре кадастровой стоимости в комиссию по рассмотрению споров о резуль-

татах определения кадастровой стоимости;

б) определено, что заявление о пересмотре кадастровой стоимости земельного участка может быть подано в комиссию не позднее чем в течении 5 лет с даты внесения в ГКН оспариваемых результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости.

Постановлением Пленума Верховного Суда РФ от 30.06.2015 № 28 «О некоторых вопросах, возникающих при рассмотрении судами дел об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости» определено следующее:

а) если арендная плата за пользование имуществом, находящимся в собственности граждан и (или) юридических лиц, рассчитывается исходя из его кадастровой стоимости, арендатор вправе оспорить указанную стоимость, когда согласие собственника на пересмотр выражено в договоре либо в иной письменной форме;

б) лицо, имеющее исключительное право выкупа или аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, вправе оспорить его кадастровую стоимость, если выкупная цена или арендная плата исчисляется из его кадастровой стоимости;

в) прокурор в случаях, предусмотренных статьей 45 Гражданского кодекса РФ и статьей 39 КАС РФ вправе обратиться в суд с заявлением об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости в защиту прав, свобод и законных интересов граждан, интересов Российской Федерации, интересов субъектов Российской Федерации и интересов муниципальных образований.

Активизация правообладателей земельных участков в части несогласия или оспаривания результатов кадастровой оценки земель, как правило, приходится на первые месяцы после утверждения новой кадастровой оценки земель. В отдельных случаях это выражается в расторжении по инициативе арендатора в судебном порядке договора аренды земельного участка на основании статьи 451 Гражданского кодекса РФ. В таких случаях нужно исходить из следующего:

а) статья 451 Гражданского кодекса РФ предусматривает возможность изменения и расторжения договора в связи с существенным изменением обстоятельств;

б) изменение обстоятельств признается существенным, когда они изменились настолько, что если бы стороны могли это разумно предвидеть, договор вообще не был ими заключен или бы был заключен а значительно отличающихся условиях;

в) в силу положений Земельного кодекса РФ, Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» кадастровая оценка земельных участков осуществляется на регулярной основе, а, следовательно, стороны на момент заключения договора аренды могли разумно предвидеть ее изменение, в силу

чего увеличение размера арендной платы в результате изменения кадастровой стоимости не является основанием для расторжения договора аренды земельного участка по инициативе арендатора.

При подготовке нормативного правового акта об утверждении результатов кадастровой оценки земель необходимо учитывать письмо Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 05.02.2015 № 15-исх/01295-ИВ/15, в котором указано следующее:

а) датой утверждения результатов кадастровой оценки земель считается дата вступления в силу нормативного правового акта об утверждении результатов определения кадастровой стоимости;

б) результаты определения кадастровой стоимости, не содержащиеся в ГКН по состоянию на 1 января года, являющегося налоговым периодом, не могут являться налоговой базой по земельному налогу в данном налоговом периоде;

в) внесение в ГКН результатов определения кадастровой стоимости осуществляется в течение 30 дней с даты поступления в орган кадастрового учета соответствующих документов в установленном порядке;

г) сведения о кадастровой стоимости не могут быть внесены в ГКН до момента вступления в силу соответствующего акта и поступления его в орган кадастрового учета для внесения сведений в ГКН, что в свою очередь может привести к невозможности применения таких сведений о кадастровой стоимости в очередном налоговом периоде;

д) если акт об утверждении результатов определения кадастровой стоимости не вступил в законную силу (например, применена отлагательная норма «вступает в силу с 1 января .... года»), документы, воспроизводящие сведения из такого акта, не могут быть направлены в орган кадастрового учета в порядке информационного взаимодействия при ведении ГКН;

е) при планировании изменения кадастровой стоимости, являющейся базой для расчета имущественных налогов, нецелесообразно откладывать утверждение результатов определения кадастровой стоимости (вступления в силу соответствующих актов) на начало года, в котором планируется применение таких результатов.

Полагаем, что такой же подход должен применяться и при определении арендной платы за земельные участки исходя из их кадастровой стоимости. земель.

При расчете арендной платы за землю исходя из кадастровой стоимости могут возникать определенные «перекося» в случае, если некорректно определен вид его разрешенного использования или земельный участок можно отнести к различным группам. Например, разрешенным использованием земельного участка является «размещение автозаправочной станции». На практике, это могут быть совершенно разные случаи - обыкновенная АЗС в городе или селе, на которой могут заправ-

ляться любые лица, АЗС сельскохозяйственной организации, которая представляет собой огороженную территорию, на которой находятся бочки с ГСМ, предназначенными исключительно для заправки сельскохозяйственной техники, или аналогичная АЗС для предприятия, осуществляющего строительство автомобильной дороги. На наш взгляд, недопустимо, если кадастровая стоимость во всех трех случаях будет рассчитываться по 5 группе, так как это приведет к необоснованно высокому размеру арендных платежей, не соответствующему экономической ценности этих земельных участков, и возможности получения ренты её арендатором.

Очень внимательно при определении группы видов разрешенного использования необходимо относиться по земельным участкам, предназначенным для сельскохозяйственного использования, земельным участкам, предназначенным для размещения объектов автомобильного транспорта и дорожного хозяйства, для размещения объектов, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, услуг связи. В последнем случае необходимо не только правильно определить группу видов разрешенного использования, но и правильно выбрать федеральный подзаконный акт, которым определен размер арендной платы за земельные участки, на которых расположены такие объекты. Например, размер арендной платы за земельные участки для размещения трубопроводов можно рассчитать в соответствии с приказом Минэкономразвития России от 14.02.2011 № 9 или согласно приказу Минэкономразвития от 23.04.2013 № 217, земельные участки для размещения линий связи – по приказу Минэкономразвития России от 18.05.2012 № 291 или по приказу Минэкономразвития России от 18.06.2013 № 346.

В случае выявления неоправданно высокого или низкого размера арендной платы по отдельным договорам аренды рекомендуется путем расчета удельного показателя кадастровой стоимости такого земельного участка определить, к какой группе видов разрешенного использования он отнесен, и если есть необходимость, изменить вид его разрешенного использования и соответственно его кадастровую стоимость. Например, в кадастровом паспорте указано «для размещения механических мастерских» и, соответственно, по кадастровой стоимости он отнесен к 9 группе. Можно конкретизировать, указав: «для размещения объектов сельскохозяйственного назначения (механические мастерские -) и отнести его к 16 группе (или 1.18 «для обеспечения сельскохозяйственного производства» по новому классификатору видов разрешенного использования).

При проведении такой работы рекомендуется руководствоваться письмом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 25.06.2015 № 15-01056/15@, в котором:

а) указывается на необходимость в решении органа власти указывать

группу видов разрешенного использования при изменении категории земель или вида разрешенного использования земельного участка;

б) дано разъяснение о порядке определения кадастровой стоимости земельного участка, если его можно отнести к нескольким группам видов разрешенного использования, в том числе если одним из видов разрешенного использования является жилая застройка.

Возникают вопросы, связанные с ежегодной корректировкой на индекс инфляции размера арендной платы, определенной на основании кадастровой стоимости земельных участков. Полагаем, что в данном случае можно действовать по аналогии с правилами определения арендной платы за федеральные земельные участки, утвержденными постановлением Правительства РФ от 16.07.2009 № 582, в пункте 9 которых указано следующее:

а) при заключении договора аренды земельного участка, в соответствии с которым арендная плата рассчитана на основании кадастровой стоимости земельного участка, федеральные органы исполнительной власти предусматривают в таком договоре возможность изменения арендной платы в связи с изменением кадастровой стоимости земельного участка. При этом арендная плата подлежит перерасчету по состоянию на 1 января года, следующего за годом, в котором произошло изменение кадастровой стоимости

б) в этом случае индексация арендной платы с учетом размера уровня инфляции, указанного в пункте 8 Правил, не проводится.

Данную норму можно трактовать двояко. Первая трактовка – индексация арендной платы на уровень инфляции не применяется только в первом году после пересчета кадастровой стоимости земельных участков, в во втором и последующих годах она индексируется. Вторая трактовка – индекс инфляции в данном случае не применяется вообще. Если есть необходимость увеличения размера арендной платы, это осуществляется путем изменения коэффициента по виду разрешенного использования. Например, в первом году после пересчета кадастровой стоимости размер арендной платы составлял 0,12%, во втором – 0,13%, в третьем – 0,14% и т.д.

На наш взгляд, правильной является вторая трактовка, так как применив индекс инфляции к арендной плате в рублях, мы фактически изменяем значение коэффициента по виду разрешенного использования (ставку арендной платы в процентах от кадастровой стоимости), хотя в нормативном правовом акте это значение останется прежним.

## **25. Наказания за нарушения земельного законодательства**

В соответствии со статьями 74, 75 Земельного кодекса РФ за определенные нарушения земельного законодательства предусмотрена уго-



ловная, административная и дисциплинарная ответственность.

При этом определено, что привлечение лица, виновного в совершении земельных правонарушений, к уголовной или административной ответственности не освобождает его от обязанности устранить допущенные земельные правонарушения и возместить причиненный ими вред.

### **25.1. Уголовная ответственность за нарушения земельного законодательства**

Согласно статье 170 Уголовного кодекса РФ регистрация заведомо незаконных сделок с недвижимым имуществом, умышленное искажение сведений ГКН (или) ЕГРП, занижение кадастровой стоимости объектов недвижимости, если эти деяния совершены из корыстной или иной личной заинтересованности должностным лицом с использованием своего служебного положения наказываются штрафом в размере от 200 тысяч до 500 тысяч рублей или в размере заработной платы или иного дохода осужденного за период от одного года до трёх лет, либо лишением права занимать определенные должности или заниматься определенной деятельностью на срок до трёх лет, либо обязательными работами на срок до 360 часов с лишением права занимать определенные должности или заниматься определенной деятельностью на срок до трёх лет.

Статья 254 Уголовного кодекса РФ устанавливает следующую ответственность за порчу земель:

а) отравление, загрязнение или иная порча земли вредными продуктами хозяйственной или иной деятельности вследствие нарушения правил обращения с удобрениями, стимуляторами роста растений, ядохимикатами и иными опасными химическими или биологическими веществами при их хранении, использовании и транспортировке, повлекшие причинение вреда здоровью человека или окружающей среде наказываются штрафом в размере до двухсот тысяч рублей или в размере заработной платы, или иного дохода осужденного за период до 18 месяцев, либо лишением права занимать определенные должности или заниматься определенной деятельностью на срок до трёх лет, либо обязательными работами на срок до 480 часов, либо исправительными работами на срок до двух лет.

б) те же деяния, совершенные в зоне экологического бедствия или в зоне чрезвычайной экологической ситуации, наказываются ограничением свободы на срок до 2 лет, либо принудительными работами на срок до 2 лет, либо лишением свободы на тот же срок.

в) указанные выше, повлекшие по неосторожности смерть человека деяния наказываются принудительными работами на срок до 5 лет либо лишением свободы на тот же срок.

## 25.2. Административная ответственность за нарушения земельного законодательства

Информация об административной ответственности за нарушения земельного законодательства приведена в таблице 25.1.

Таблица 25.1.

### Перечень земельных правонарушений и виды административного наказания

№ статьи КоАП РФ	Состав земельного правонарушения	Административное наказание
1	2	3
7.1	Самовольное занятие земельного участка лицом, не имеющим прав на участок	Штраф: для граждан 1-1,5% от его кадастровой стоимости, но не менее 5 тыс. руб., 5-10 тыс. руб., если кадастровая стоимость не определена; Для должностных лиц - 1,5-2% от кадастровой стоимости, но не менее 25 тыс. руб.; 25-50 тыс. руб., если кадастровая стоимость не определена. Для юридических лиц – 2-3% от кадастровой стоимости, но не менее 100 тыс. руб.; 100-200 тыс., если кадастровая стоимость не определена
7.2	Уничтожение или повреждение специальных знаков	Штраф: для граждан – 3-5 тыс. руб. Для должностных лиц – 5-10 тыс. руб. Для юридических лиц - 50-100 тыс. руб.
7.2.	Уничтожение, повреждение или снос пунктов государственной геодезической сети	Штраф: для граждан – 5-10 тыс. руб. Для должностных лиц – 10-50 тыс. руб. Для юридических лиц - 50-200 тыс. руб.
7.2.	Неуведомление правообладателем земельного участка об уничтожении, повреждении или сносе пунктов государственной геодезической сети	Предупреждение или штраф от 1 до 5 тыс. руб.

7.10.	Самовольная уступка права пользования землей	Штраф: для граждан – 0,5-1 тыс. руб. Для должностных лиц – 1-2 тыс. руб. Для юридических лиц - 10-20 тыс. руб.
7.14.	Организация или проведение земляных работ без разрешения государственного органа	Штраф: для граждан – 15-100 тыс. руб. Для должностных лиц – 20-300 тыс. руб. Для юридических лиц - 100-1000 тыс. руб.
7.5	Незаконное изменение правового режима земельных участков, отнесенных к землям историко-культурного назначения	Штраф: для должностных лиц – 20-400 тыс. руб.
8.3.	Нарушение правил обращения с пестицидами и агрохимикатами	Штраф: для граждан – 1-2 тыс. руб. Для должностных лиц – 2-5 тыс. руб. Для ИП – 2-5 тыс. руб., или приостановление деятельности до 90 суток Для юридических лиц - 10-100 тыс. руб., или приостановление деятельности до 90 суток
8.7	Невыполнение обязанностей по рекультивации земель, обязательных мероприятий по улучшению земель и охране почв при разработке МПИ, строительных, мелиоративных и изыскательских работ	Штраф: для граждан – 20-50 тыс. руб. Для должностных лиц – 50-100 тыс. руб. Для юридических лиц - 400-700 тыс. руб.

8.7.	Невыполнение требований и обязательных мероприятий по улучшению, защите земель от ветровой, водной эрозии и иного негативного воздействия	Штраф: для граждан – 20-50 тыс. руб. Для должностных лиц – 50-100 тыс. руб. Для юридических лиц - 400-700 тыс. руб.
8.8	Использование земельного участка не по целевому назначению в соответствии с категорией земель	Штраф: для граждан 0,5-1,0% от его кадастровой стоимости, но не менее 10 тыс. руб., 10-20 тыс. руб., если кадастровая стоимость не определена; Для должностных лиц - 1,0-1,5% от кадастровой стоимости, но не менее 20 тыс. руб., 20-50 тыс. руб., если кадастровая стоимость не определена Для юридических лиц – 0,5-2% от кадастровой стоимости, но не менее 100 тыс. руб., 100-200 тыс., если кадастровая стоимость не определена
8.8.	Неиспользование земельного участка из земель с-х назначения	Штраф: для граждан 0,3-0,5% от его кадастровой стоимости, но не менее 3 тыс. руб. Для должностных лиц - 0,5-1,5% от кадастровой стоимости, но не менее 50 тыс. руб. Для юридических лиц – 2,0-10% от кадастровой стоимости, но не менее 200 тыс. руб.

8.8.	Неиспользование земельного участка, предназначенного для жилищного и иного строительства, садоводства, огородничества	Штраф: для граждан 1,0-1,5% от его кадастровой стоимости, но не менее 20 тыс. руб.; 20-50 тыс. руб., если кадастровая стоимость не определена; Для должностных лиц - 1,5-2,0% от кадастровой стоимости, но не менее 50 тыс. руб.; 50-100 тыс. руб., если кадастровая стоимость не определена Для юридических лиц – 3,0-5,0% от кадастровой стоимости, но не менее 400 тыс. руб.; 400-700 тыс., если кадастровая стоимость не определена
------	---	---

8.8	Невыполнение или несвоевременное выполнение обязанностей по приведению земель в состояние, пригодное для использования по целевому назначению	Штраф: для граждан – 20-50 тыс. руб. Для должностных лиц – 100-200 тыс. руб. Для юридических лиц - 200-400 тыс. руб.
8.9.	Нарушение режима использования земельных участков и лесов в водоохранных зонах	Штраф: для граждан – 3-5 тыс. руб. Для должностных лиц – 40-50 тыс. руб. Для ИП – 40-50 тыс. руб., или приостановление деятельности до 90 суток Для юридических лиц - 200-300 тыс. руб., или приостановление деятельности до 90 суток
10.9	Проведение мелиоративных работ с нарушением проекта	Штраф: для граждан – 1,5-2 тыс. руб. Для должностных лиц – 3-4 тыс. руб. Для юридических лиц - 30-40 тыс. руб.
10.10	Нарушение правил эксплуатации мелиоративных систем	Штраф: для граждан – 0,5-1 тыс. руб. Для должностных лиц – 1-2 тыс. руб. Для юридических лиц - 10-20 тыс. руб.
10.10	Повреждение мелиоративной системы	Штраф: для граждан – 1-1,5 тыс. руб. Для должностных лиц – 2-3 тыс. руб. Для юридических лиц - 20-30 тыс. руб.
14.35.	Внесение кадастровым инженером заведомо ложных сведений в межевой план и иные документы	Штраф: 30-50 тыс. руб., или дисквалификация на срок до 3 лет
19.4.	Неповиновение законному распоряжению должностного лица, осуществляющего государственный надзор или муниципальный контроль	Штраф: для граждан – 0,5-1 тыс. руб. Для должностных лиц – 2-4 тыс. руб.

19.5	Невыполнение в срок законного предписания органа (должностного лица), осуществляющего государственный надзор или муниципальный контроль	Штраф: для граждан – 0,3-0,5 тыс. руб. Для должностных лиц – 1,0-2,0 тыс. руб., или дисквалификация на срок до 3 лет Для юридических лиц - 10-20 тыс. руб.
19.9	Нарушение установленных сроков рассмотрения заявления о предоставлении земельного участка	Штраф для должностных лиц – 1-5 тыс. руб.
19.9	Удовлетворение должностным лицом заявления о предоставлении земельного участка, который в соответствии с законом не может быть предоставлен	Штраф для должностных лиц – 10-20 тыс. руб.
19.9	Отказ в удовлетворении заявления о предоставлении земельного участка по основаниям, не предусмотренным законодательством	Штраф для должностных лиц – 5-12 тыс. руб.

Основными органами власти, которые рассматривают дела об административных правонарушениях в области земельного законодательства, являются:

а) судьи - об административных правонарушениях, предусмотренных статьей 19.9;

б) должностные лица органов внутренних дел (полиции) - об адми-

нистративных правонарушениях, предусмотренных статьей 7.2 (в части уничтожения или повреждения скважин государственной опорной наблюдательной сети, наблюдательных режимных створов на водных объектах, специальных информационных знаков, определяющих границы прибрежных защитных полос и водоохраных зон водных объектов, в том числе прибрежных полос внутренних морских вод и территориального моря Российской Федерации, знаков, информирующих граждан об ограничении водопользования на водных объектах общего пользования), статьей 8.3 (в части административных правонарушений, относящихся к нарушению правил обращения с пестицидами и агрохимикатами при хранении и транспортировке пестицидов и агрохимикатов), статьей 8.6 (в части административных правонарушений, относящихся к транспортировке самовольно снятой почвы);

в) должностные лица органов, осуществляющих федеральный государственный санитарно-эпидемиологический надзор, - об административных правонарушениях, предусмотренных частью 1 статьи 19.4, частью 1 статьи 19.5;

г) должностные лица органов, осуществляющих государственный ветеринарный надзор, - об административных правонарушениях, предусмотренных, частью 1 статьи 19.4;

д) должностные лица органов, осуществляющих федеральный государственный карантинный фитосанитарный надзор, государственный надзор в области безопасного обращения с пестицидами и агрохимикатами и государственный земельный надзор (в отношении использования и охраны земель сельскохозяйственного назначения) - об административных правонарушениях, предусмотренных статьями 10.9, 10.10, частью 1 статьи 19.4, частями 1, 25, 26 статьи 19.5;

е) должностные лица органов, осуществляющих государственный надзор в области племенного животноводства, - об административных правонарушениях, предусмотренных частью 1 статьи 19.4, частью 1 статьи 19.5;

ж) должностные лица органов, осуществляющих государственный земельный надзор за охраной и использованием земель, - об административных правонарушениях, предусмотренных статьями 10.9, 10.10, частью 1 статьи 19.4, частями 25, 26 статьи 19.5;

з) должностные лица органов, осуществляющих государственный надзор за геологическим изучением, рациональным использованием и охраной недр, - об административных правонарушениях, предусмотренных частью 1 статьи 19.4, частью 1 статьи 19.5;

и) должностные лица органов, осуществляющих государственный надзор в области использования и охраны водных объектов, - об административных правонарушениях, предусмотренных частью 1 статьи 19.4, частью 1 статьи 19.5;

к) должностные лица органов, осуществляющих федеральный государственный лесной надзор (лесную охрану), - об административных правонарушениях, предусмотренных частью 1 статьи 19.4, частью 1 статьи 19.5;

л) должностные лица органов, осуществляющих государственный надзор в области охраны и использования особо охраняемых природных территорий, - об административных правонарушениях, предусмотренных частью 1 статьи 19.4, частью 1 статьи 19.5;

м) должностные лица федерального органа исполнительной власти в области гидрометеорологии и смежных с ней областях - об административных правонарушениях, предусмотренных частью 1 статьи 19.4, частью 1 статьи 19.5;

н) должностные лица органов, осуществляющих государственный экологический надзор, - об административных правонарушениях, предусмотренных частью 1 статьи 19.4, частями 1, 25, 26 статьи 19.5;

о) должностные лица, осуществляющие федеральный государственный надзор в области безопасности гидротехнических сооружений, - об административных правонарушениях, предусмотренных статьей 10.10;

п) должностные лица федерального антимонопольного органа и его территориальных органов - об административных правонарушениях, предусмотренных частью 1 статьи 19.4, частью 1 статьи 19.5;

р) должностные лица федеральных органов исполнительной власти, осуществляющих государственный контроль (надзор) за соблюдением обязательных требований к продукции и (или) федеральный государственный метрологический надзор, - об административных правонарушениях, предусмотренных частью 1 статьи 19.4, частью 1 статьи 19.5;

с) должностные лица органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации, осуществляющих региональный государственный жилищный надзор, - об административных правонарушениях частью 1 статьи 19.4, частями 1 и 24 статьи 19.5;

т) должностные лица осуществляющих государственный строительный надзор федерального органа исполнительной власти, органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации - об административных правонарушениях, предусмотренных частью 1 статьи 19.4, частями 6 и 15 статьи 19.5;

у) должностные лица органов, осуществляющих федеральный государственный надзор в области геодезии и картографии, а также государственный контроль в области наименований географических объектов, - об административных правонарушениях, предусмотренных частью 1 статьи 19.4, частью 1 статьи 19.5.

Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях также определено, что законами субъектов Российской Федерации могут быть определены должностные лица:



а) органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации, которые вправе составлять протоколы об административных правонарушениях, предусмотренных частью 1 статьи 19.4, частью 1 статьи 19.4.1, частью 1 статьи 19.5 при осуществлении регионального государственного контроля (надзора), а также переданных им полномочий в области федерального государственного надзора;

б) органов местного самоуправления, которые вправе составлять протоколы об административных правонарушениях, предусмотренных частью 1 статьи 19.4, статьей 19.4.1, частью 1 статьи 19.5, при осуществлении муниципального контроля.

Во исполнение данной нормы закона в Хабаровском крае приняты:

а) Закон Хабаровского края от 24.06.2015 № 82 (в ред. от 23.12.2015), которым определено, что протоколы об административных правонарушениях, предусмотренных частью 1 статьи 19.4, частью 1 статьи 19.4.1, частью 1 статьи 19.5 при осуществлении регионального государственного контроля (надзора) вправе составлять:

- руководители органов исполнительной власти края, их заместители;
- руководители структурных подразделений органов исполнительной власти края, их заместители;
- должностные лица, замещающие должности государственной гражданской службы края категории «специалисты» в органах исполнительной власти края;
- должностные лица, замещающие в органах исполнительной власти края должности, не относящиеся к должностям государственной гражданской службы края;

б) Закон Хабаровского края от 24.12.2014 № 29 (в ред. от 23.12.2015), которым определен перечень должностных лиц, имеющих полномочия по составлению протоколов об административных правонарушениях, предусмотренных частью 1 статьи 19.4, частью 1 статьи 19.4.1, частью 1 статьи 19.5 при осуществлении муниципального контроля.

### **25.3. Дисциплинарная ответственность за земельные правонарушения**

В соответствии со статьей 75 Земельного кодекса РФ должностные лица и работники организации, виновные в совершении земельных правонарушений, несут дисциплинарную ответственность в случаях, если в результате ненадлежащего выполнения ими своих должностных или трудовых обязанностей организация понесла административную ответственность за проектирование, размещение и ввод в эксплуатацию объектов, оказывающих негативное воздействие на земли, их загрязнение химическими и радиоактивными веществами, производственными отходами и сточными водами.

В отличие от уголовной и административной ответственности дисциплинарная ответственность может наступать по основаниям, установленным не только в законах, но и в иных нормативных правовых актах, а также в трудовом договоре, заключенном между работником и работодателем.

Все работники обязаны бережно относиться к имуществу предприятия, предпринимателя, фермера, организации-работодателя, к земле как к природному объекту и природному ресурсу, к земельному участку и его частям, к объектам животного мира и иным объектам охраны окружающей среды, принимать меры к предотвращению экологического и иного ущерба.

**Субъектом данного вида ответственности за земельные правонарушения могут быть лица, в обязанности которых входит соблюдение земельного законодательства (например, по проведению мероприятий, связанных с повышением плодородия земель). Это агрономы, механизаторы, санитарные врачи и др. Так, дисциплинарным проступком является непринятие работником мер по борьбе с эрозией и иными негативными процессами, происходящими на почве.**

Порядок привлечения к дисциплинарной ответственности определяется трудовым законодательством, законодательством о государственной и муниципальной службе, законодательством о дисциплинарной ответственности глав администраций, федеральными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, законами и иными нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации.

В частности, частью 1 статьи 192 Трудового кодекса РФ определено, что дисциплинарная ответственность наступает за совершение дисциплинарного проступка.

**Дисциплинарным проступком в рассматриваемом случае является неисполнение или ненадлежащее исполнение работником по его вине возложенных на него трудовых обязанностей, то есть совершенное умышленно или по неосторожности виновное действие, в результате чего был принесен вред земельным ресурсам.**

К основным характеристикам дисциплинарного проступка относятся следующие:

- а) общественно неопасные нарушения внутреннего трудового распорядка организации;
- б) нарушения, совершенные работником, который состоит в трудовых правоотношениях с организацией;
- в) неисполнение работником обязанности или превышение им прав, нарушившее права и свободы другого человека;
- г) обязанности и права, записанные в нормативных правовых актах и

прямо относящиеся к работнику;

д) объект нарушения - внутренний трудовой распорядок организации.

Неисполнение или ненадлежащее исполнение трудовых обязанностей признается виновным, если работник действовал умышленно или по неосторожности. Умышленная вина предполагает определенное волевое решение (действие или бездействие), направленное на нарушение установленных правил поведения. Неосторожность как форма вины имеет место тогда, когда работник не предвидит последствий своего противоправного действия или бездействия, хотя должен был предвидеть, либо когда он предвидит такие последствия, но легкомысленно надеется их предотвратить. Не может считаться виновным невыполнение или ненадлежащее выполнение обязанностей по причинам, не зависящим от работника (например, из-за отсутствия необходимых материалов или орудий производства, из-за недостаточной квалификации работника, его нетрудоспособности и т.п.).

Меры дисциплинарной ответственности (замечание, выговор, увольнение и др.) применяются к правонарушителю по усмотрению администрации организации. Применение взыскания за совершение дисциплинарного проступка является правом, а не обязанностью администрации. Она может, учитывая все обстоятельства дела, не налагать взыскание на работника, совершившего те или иные упущения по службе.

Федеральными законами, уставами и положениями о дисциплине для отдельных категорий работников могут быть предусмотрены и другие дисциплинарные взыскания.

В соответствии со статьей 193 Трудового кодекса РФ до применения дисциплинарного взыскания работодатель должен затребовать от работника объяснение в письменной форме. Непредоставление работником объяснения не препятствует применению дисциплинарного взыскания.

Дисциплинарное взыскание применяется не позднее одного месяца со дня обнаружения проступка, не считая времени болезни работника, пребывания его в отпуске, а также времени, необходимого на учет мнения представительного органа работников.

Дисциплинарное взыскание не может быть применено позднее шести месяцев со дня совершения проступка, а по результатам ревизии, проверки финансово-хозяйственной деятельности или аудиторской проверки - позднее двух лет со дня его совершения. В указанные сроки не включается время производства по уголовному делу. Приказ (распоряжение) работодателя о применении дисциплинарного взыскания объявляется работнику под роспись в течение трех рабочих дней со дня его издания, не считая времени отсутствия работника на работе. Если работник отказывается ознакомиться с указанным приказом (распоряжением) под роспись, то составляется соответствующий акт.

Дисциплинарное взыскание является действующим в течение одного года со дня его применения. Если в течение года со дня применения дисциплинарного взыскания работник не будет подвергнут новому дисциплинарному взысканию, то он считается не подвергшимся дисциплинарному взысканию.

## **26. Общие вопросы эффективности использования земель**

### **26.1. Основные этапы земельной реформы в России их цели и задачи**

Кардинальные земельные преобразования в России начались одновременно с экономическим переустройством страны.

В настоящее время, на мой взгляд, можно говорить о трех этапах земельной реформы.

Первый этап земельной реформы в России, начавшийся в конце 80-х годов XX века и длившийся более 10 лет, закончился.

Началом земельной реформы можно считать 1988 год, когда на 12 сессии Верховного совета СССР было принято постановление о признании частной собственности на землю под садами, огородами, под жилищное строительство, но с мораторием на 10 лет на перепродажу таких участков.

Затем в 1990 год был принят закон Российской Федерации «О земельной реформе», который через три года был отменен Указом Президента Российской Федерации. В 1991 год был принят Земельный кодекс РСФСР, в котором было закреплено многообразие форм собственности на землю, порядок передачи и изъятия земель и другие вопросы, и республиканская программа «О земельной реформе».

Основными направлениями первого этапа земельной реформы были:

а) реорганизация колхозов и совхозов, создание крестьянских фермерских хозяйств;

б) трансформация собственности на землю;

в) введение платы за землю.

Он носил явно выраженный аграрный характер, и в основном осуществлялся под лозунгом «землю крестьянам». Однако первый этап реформы не решил возложенных на него задач, поскольку процессы земельного реформирования в этот период из-за отсутствия надлежащей законодательной базы протекали медленно, земельный вопрос стал крайне политизированным, а пути перехода земли к эффективным пользователям были практически заблокированы.

Непродуманность реформирования была обусловлена его предвыборным характером. Очевидно, это имело смысл сразу же после революции, когда крестьяне обладали хозяйственной самостоятельностью и

имели собственные средства производства. Им не хватало только земли. В 90-е годы ситуация совершенно изменилась, так как сельскохозяйственное производство велось крупными хозяйствами, сами колхозники не имели собственных средств производства и фактически выступали в качестве наемных работников. Поэтому в этих условиях лозунг «землю-крестьянам» фактически означал отрыв основных производственных фондов сельхозпредприятий от земли, нарушение сложившейся производственной инфраструктуры и как следствие - падение уровня сельскохозяйственного производства.

Тем не менее, определенные результаты были достигнуты, и в частности:

а) ликвидирована государственная монополия на землю, в частную собственность было передано 126 млн. га земель, или 54% всех земель сельскохозяйственного назначения;

б) обеспечена регистрация прав на земельные участки, владельцам и пользователям земельных участков выданы правоустанавливающие документы;

в) осуществлен переход к платному землепользованию. В 2000 году земельные платежи составили 21,5 млрд. рублей или 50% от платежей за пользование всеми природными ресурсами;

г) постепенно создавались условия для гражданского оборота земли. Ежегодно в эти годы объектом купли-продажи было 250-300 тыс. земельных участков;

д) в ходе реорганизации колхозов и совхозов земельные доли получили 12 млн. селян, а общая площадь этих долей составила 117 млн. га. Порядка 64% всех собственников земельных долей приняли решения о порядке распоряжения этими долями: 70% - передали эти доли в аренду, 22% передали право пользования долями в уставной капитал сельскохозяйственных предприятий, 3% - непосредственно в уставной капитал предприятий и 1% - использовали для расширения личного подсобного хозяйства;

е) сформирован слой крестьянских фермерских хозяйств, которым передано 14 млн. га земель;

д) для целей индивидуального жилищного строительства предоставлены земельные участки 6,5 млн. гражданам общей площадью 638 тыс. га;

ж) сформирована система государственного контроля за использованием и охраной земель. Ежегодно проводилось до 500 тыс. проверок.

Также надо отметить, что, получив землю в достаточном количестве, население смогло пережить тяжелое кризисное время – время инфляции, безработицы, невыплаты зарплат, когда основным источником поступлений продуктов стал огород или личное подсобное хозяйство.

С начала 2000-х годов начался второй этап земельной реформы.

Нормативной правовой базой второго этапа земельной реформы послужили:

а) распоряжение Правительства РФ от 15.08.2003 г. № 1163-р «Об утверждении программы социально-экономического развития РФ на период 2003-2005 годы»;

б) Федеральная программа «Развитие земельной реформы в РФ на 1999 –2002 годы»;

в) Федеральная программа «Создание автоматизированной системы ведения государственного земельного кадастра и государственного учета недвижимости на 2003-2007 годы» с подпрограммой «Информационное обеспечение управления недвижимостью, реформирования и регулирования земельных и имущественных отношений»;

г) Земельный кодекс РФ;

д) Федеральный закон «О государственном земельном кадастре»;

е) Федеральный закон «О государственном кадастре недвижимости».

Основными задачами второго этапа земельной реформы были:

а) совершенствование управления земельными ресурсами страны как национальным достоянием, пространственным базисом народного хозяйства, главным средством производства в сельском и лесном хозяйстве;

б) завершение реформирования отношений собственности на землю, и в первую очередь - разграничение земель по уровням собственности;

г) создание условий для полноценного гражданского оборота земельных участков;

д) реформирование системы платежей за землю;

е) современная организация учета земли, кадастровой оценки земли и землеустройства;

ж) сбережение земельно-ресурсного потенциала для будущих поколений народов России.

Ключевым содержанием второго этапа земельной реформы были создание системы государственного кадастра недвижимости, и формирование полноценных механизмов стимулирования гражданского оборота земельных участков. С 1999 года начала проводиться государственная кадастровая оценка всех земель, результаты которой стали экономической базой для расчета земельных платежей.

Земельная реформа превратилась из аграрной в кадастровую с жестким государственным регулированием земельных отношений.

В результате проводимой с конца 80-х годов земельной реформы произошли принципиальные, глубинные изменения в управлении земельными ресурсами и структуре собственности земельного фонда Российской Федерации.

Земельные участки стали объектами гражданско-правовых сделок купли-продажи, аренды, залога, ипотеки и т.д., активно начал функцио-

нирывать как первичный, так и вторичный рынок земли. Земля стала не только средством производства, территорией размещения, но в условиях рыночных отношений активно вовлечена в экономические и товарно-денежные отношения.

Проведено огромное перераспределение земель, значительное количество физических и юридических лиц приобрели право собственности на землю.

Для регулирования земельных отношений, в рамках реализации норм Земельного кодекса Российской Федерации приняты федеральные, региональные и муниципальные нормативные правовые акты.

В то же время созданная за эти годы система управления землепользованием не позволяла в полной мере осуществлять эффективное использование земель в соответствии с основными принципами, установленными земельным законодательством.

В связи с этим можно сказать, что с 2012 года, в связи с принятием распоряжения Правительства Российской Федерации от 03 марта 2012 г. № 297-р, начался третий этап земельной реформы. Вышеназванным распоряжением Правительства Российской Федерации утверждена государственная политика использования земельного фонда России на период до 2020 года и определены её основные цели и задачи.

Основными целями государственной политики по управлению земельным фондом определены:

- а) повышение эффективности использования земель;
- б) охрана земель как основного компонента окружающей среды и главного средства производства в сельском хозяйстве при обеспечении продовольственной безопасности страны.

Для достижения поставленных целей должны быть решены следующие задачи:

а) налаживание целостного и системного подхода к землепользованию, обеспечивающему баланс интересов между использованием земель в хозяйственном обороте и охраной окружающей среды с учетом соблюдения гарантий прав участников земельных отношений;

б) реализация, законодательно установленного приоритета охраны земель, как важнейшего компонента окружающей среды перед использованием земли в качестве недвижимого имущества и сохранение статуса особо охраняемых природных территорий как особо охраняемых земель в составе земельного фонда;

в) создание на основе долгосрочного планирования использования земель основы для рационального использования и охраны земель;

г) усовершенствование нормативной правовой базы по вопросам регулирования земельных отношений;

д) налаживание достоверного учета землепользователей и осуществление их мониторинга;

е) внедрение экономически обоснованной системы земельных платежей;

ж) обеспечение органов государственной власти и органов местного самоуправления достоверной информацией, необходимой для принятия управленческих решений по вопросам регулирования земельных и имущественных отношений и осуществления планирования поселений и развитие инфраструктуры;

з) гарантирование прав собственности и безопасности владения и пользования землей;

и) способствование объективным результатам судебных процедур, касающихся прав на землю и сокращению количество земельных споров;

к) создание условий, при которых земля, будучи основным активом в сельскохозяйственном производстве, дает дополнительные возможности сельскому товаропроизводителю для развития собственного хозяйства путем привлечения финансовых ресурсов;

л) налаживание мониторинга использования земель;

м) обеспечение мероприятий по охране и рациональному использованию земель, предупреждающих техногенное загрязнение земель, деградацию почвы, минимизацию их последствий и поэтапное восстановление земель;

н) разработка экономических механизмов стимулирования охраны земель и т.п.

Общим критерием эффективности государственной земельной политики должен быть рост благосостояния общества, достигаемый на основе разумного компромисса интересов всех сторон.

В связи с вышеизложенным, основной задачей органов власти по регулированию земельных отношений на ближайшие годы является создание полноценной и всесторонней системы эффективного использования земель. По сути дела, эта новая сфера деятельности, которая в настоящее время вызывает массу вопросов, на которые не всегда можно дать ответы.

Главная роль в повышении эффективности использования земли принадлежит государству, которое для этих целей должно разрабатывать и осуществлять специальные целевые программы.

## **26.2. Понятие эффективности использования земель**

Как указано выше, одной из основных целей государственной политики использования земельного фонда России на период до 2020 года, утвержденной распоряжением Правительства Российской Федерации от 03.03.2012 № 297-р является повышение эффективности использования земель.



Выражение «эффективность использования имущества» является в достаточной степени устоявшимся, но не всегда понятным для практического использования, и в первую очередь, если это имущество является землей со всеми его специфическими многофункциональными особенностями, обусловленными категориями земель, разрешенным использованием и т.п.

Прекрасно понимая, что для обычного государственного или муниципального служащего, занимающегося вопросами управления и распоряжения землями вопрос эффективности их использования в настоящее время не является первоочередным, а может быть даже отвлеченным понятием, данный раздел в настоящей работе размещен с одной единственной целью – заострить внимание, что без этого направления работы создать полноценную систему управления землями не возможно, и постепенно оно должно будет внедряться в практику нашей работы.

Таким образом данный раздел имеет не столько методическое, сколько информационное содержание.

Понятие «эффективность» имеет многоплановое значение, но суть его заключается в диалектическом единстве двух взаимосвязанных принципов: максимального результата при минимуме затрат, необходимых для получения результата.

Ученые подразделяют эффективность на несколько видов: экономическую; социально-экономическую; социальную; производственно-экономическую; технологическую; экологическую; эколого-экономическую; социально-эколого-экономическую.

Под экономической эффективностью использования земли в общем плане понимается уровень ведения на ней хозяйства. Она характеризуется выходом продукции с единицы площади и ее себестоимостью.

Экологическая эффективность - это, прежде всего, экологическое состояние агросистемы, уровень экономического плодородия используемых земель. Она отражает влияние производства на окружающую среду и определяется путем отнесения величин экологических результатов к вызвавшим их затратам, окупаемости затрат, связанных с ликвидацией или предупреждением загрязнения и разрушений природной среды, а также потерь сельскохозяйственной продукции вследствие ухудшения экономического состояния окружающей среды.

Экологические результаты определяются по разности показателей отрицательного воздействия на окружающую среду и состояние окружающей среды до и после мероприятия по организации рационального использования земель. Положительный экологический эффект проектов организации рационального использования земли выражается приростом показателя её экономической оценки и определяется в денежном выражении.

Эколого-экономическая эффективность – это экономическая резуль-

тативность комплекса мероприятий, проводимых в целях улучшения качества земельных угодий (оптимизации структуры агроэкосистемы) и повышения продуктивности растительных ресурсов. В эколого-экономической эффективности отражается результативность экологических затрат (окупаемость затрат на природоохранные цели), направленных на повышение плодородия почв и биологического потенциала растений возделываемых культур.

Социально-экономическая эффективность использования земли - это более широкое понятие, которое включает в себя не только экономические, но и социальные результаты, достигаемые на основе наиболее рационального землепользования. В показатели, которыми измеряется социально-экономический эффект, входят: заработная плата, удовлетворение потребностей, рост благосостояния, фонд потребления.

Социальная эффективность является производной от экономической. Она характеризует эффективность работы предприятия в целом, а также степень реализации экономических процессов. Для их оценки применяются показатели: стоимость продукции на единицу земельной площади, норма прибыли, уровень рентабельности, фонд потребления в расчете на одного работника и другие.

Исходя из вышеизложенного, система эффективного использования земель должна включать в себя следующие подсистемы:

- нормативно – правового обеспечения;
- предоставления земельных участков;
- контроля за надлежащим использованием земельных участков;
- прекращения прав или изъятие земельных участков, которые не используются или используются ненадлежащим образом;
- экономического стимулирования эффективного использования земель;
- повышения квалификации кадров;
- программного и материально-технического обеспечения.

Таким образом, в создании системы эффективного использования земель должны быть задействованы, как государственные, так и рыночные механизмы управления.

В настоящее время из указанной выше системы эффективности земель в основном задействована только подсистема нормативно-правового регулирования и предоставления земельных участков.

Вопросами прекращения прав на земельные участки органы власти занимаются преимущественно время от времени, полноценная систематическая работа по данному направлению не проводится.

Действующая система государственного земельного надзора и муниципального земельного контроля не в состоянии обеспечить надлежащий систематический контроль за надлежащим использованием всех вовлеченных в хозяйственный оборот земельных участков. Есть надеж-

да, что ситуация может измениться в лучшую сторону при задействовании новой процедуры контроля, определенной статьей 71.2 Земельного кодекса РФ - административного обследования объектов земельных отношений.

Другим существенным моментом в создании системы эффективного использования земель может стать общественный земельный контроль, который хотя и определен статьей 72.1 Земельного кодекса РФ, но в настоящее время носит чисто декларативный характер.

Пришло время существенно изменить методические подходы к определению платы за землю, которая в настоящее время носит чисто фискальный характер. При разработке системы земельных платежей, на наш взгляд, должны быть предусмотрены механизмы экономического стимулирования эффективного использования земель и создания благоприятных условий для развития предпринимательства. В частности, к ним можно отнести:

а) «мораторий» на ежегодное увеличение арендной платы, в первую очередь для земельных участков, предоставленных на торгах;

б) снижение выкупной цены и арендной платы за землю малому и среднему предпринимательству;

в) понижающие коэффициенты к определению размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной неразграниченной, краевой и муниципальной собственности, при их предоставлении для реализации приоритетных инвестиционных проектов и при наличии соглашения о государственно-частном партнерстве;

г) уменьшение ежегодного размера арендных платежей на определенный процент, в случае проведения в предыдущем году арендатором мероприятий, направленных на повышение плодородия почв, проведение благоустройства, улучшение качества земельного участка, наподобие налогового вычета при подтверждении гражданином затрат на строительство дома, учебу, лечение;

д) «арендные каникулы» по освобождению от арендной платы на определенный срок вновь образованных малых и средних предприятий или отсрочку таких платежей;

е) создание за счет отчислений от платы за землю фонда охраны и воспроизводства земель.

### **26.3. Показатели эффективности использования земель различных категорий**

Оценка эффективности использования земель должна обеспечиваться на основании показателей эффективности, которые должны быть разработаны применительно к каждой категории земель, группам видов разрешенного использования земельных участков и предусматривать

оценку не только по экономическим, но и социальным, экологическим, организационно-технологическим и информационным показателям.

При этом, такие показатели для органов власти и правообладателей земельного участка могут несколько отличаться друг от друга.

Наиболее полно вопрос показателей эффективности разработан для земель сельскохозяйственного назначения. В многочисленных работах по данному вопросу отмечается следующее:

а) экономическая эффективность использования земли в сельском хозяйстве характеризуется системой натуральных и стоимостных показателей.

б) основными из них являются:

- урожайность сельскохозяйственных культур, ц/га;
- производство сельскохозяйственной продукции (молока, мяса, шерсти и т.п.) на 100 га сельскохозяйственных угодий;
- стоимость валовой продукции, валового и чистого дохода, прибыли в расчете на 1 га, руб.;
- окупаемость затрат в земельные ресурсы, руб. на 100 руб. материальных затрат;
- дифференциальный доход, руб./га;
- рентабельность производства продукции, %.

в) в качестве дополнительных показателей при определении эффективности использования земли могут быть использованы:

- удельный вес сельскохозяйственных угодий в общей земельной площади, %;
- удельный вес пашни в структуре сельскохозяйственных угодий, %;
- удельный вес сенокосов в структуре сельскохозяйственных угодий, %;
- удельный вес посевов сельскохозяйственных культур в площади пашни %;
- удельный вес орошаемых и осушенных земель от площади сельскохозяйственных угодий, %;
- плотность скота на единицу сельхозугодий, пашни, посева зерновых.

Для сравнения сельскохозяйственных угодий с разной структурой используют такой показатель, как условная пашня. За единицу условной пашни принимают 1 га сеяных трав. Коэффициент перевода естественных сенокосов и пастбищ в условную пашню рассчитывают по формуле:

$$K = Усп / Ут , \text{ где}$$

Усп - урожайность сена или зеленой массы на сенокосах и пастбищах, ц/га; Ут - урожайность сена или зеленой массы на пашне, ц/га.

*Обобщающим* показателем использования земли является и уровень рентабельности, достигнутый в земледелии, который отражает уровень окупаемости текущих затрат и функционирующих на земле основных производственных фондов и оборотных средств.

Эффективное использование земель населенных пунктов означает:

а) рациональное их использование в целом на территории населенного пункта;

б) рациональное использование земель для каждой территориальной зоны;

в) установление правильного количественного и качественного соотношения между отдельными территориальными зонами в пределах населенного пункта;

г) обоснованное соотношения размера сельского населенного пункта и обслуживаемой им территории поселения.

Требуется так занять минимальную земельную площадь, чтобы разместить максимальное количество жилых зданий, учреждений, организаций и несельскохозяйственных предприятий, а также достаточную сеть дорог, площадей, парков, бульваров, зеленых насаждений в соответствии с научно обоснованными нормами.

В общем плане социально-экономическая эффективность использования земель населенных пунктов определяется как комплексный показатель, характеризующий отношение получаемых экономических и социальных полезных результатов (эффекта) с сопряженными им затратами ресурсов (расходом земли на его получение).

Отдельными социально-экономическими показателями эффективности использования земель населенных пунктов могут являться:

а) землеотдача , тыс. руб./га ;

б) землеемкость, кв. м./чел.;

в) землеобеспеченность, кв.м/чел

г) коэффициент фактического использования территории;

д) производительность труда (в общественном производстве населенного пункта), руб./чел.;

е) фондовооруженность труда, руб./чел.;

ж) фондоотдача, руб./руб.

Для государства эффективность промышленного землепользования может быть выражена следующими интересами: поступление налогов и сборов в бюджет; снижение расходов (например, коммунальных); воздействие местоположения предприятия на функционирование всей системы города (населенного пункта) и его влияние при принятии тех или иных градостроительных и иных управленческих решений; стратегическая важность предприятия; занятость населения; строительство жилья для работников предприятий; содержание собственных медицинских и оздоровительных учреждений, библиотек; участие в государственных (муниципальных) программах и мероприятиях; сохранение нормативного качества окружающей среды и устойчивости ландшафтов.

Для населения эффективность промышленного землепользования выражается через число рабочих мест и уровень оплаты труда, обеспе-

чение гарантии социальных прав, уровень загрязнения предприятиями окружающей среды и их воздействия на жизнедеятельность человека.

Эффективность промышленного землепользования также, как и для других категорий и видов земель, является комплексным понятием, которое определяется не только финансовыми результатами деятельности предприятия, но и количественными, качественными показателями, характеризующими влияние производственной деятельности на состояние городских земель, а также его взаимодействием с другими хозяйствующими субъектами или отраслями производства.

При оценке эффективности промышленного землепользования необходимо учитывать:

- а) степень использования земельных ресурсов;
- б) интересы собственника предприятия в его эксплуатации;
- в) стратегическую важность функционирования предприятия для государства;
- г) экономическую целесообразность предприятия для города (муниципалитета);
- д) влияние предприятия на окружающую среду;
- е) привлекательность предприятия для инвесторов;
- ж) влияние предприятия на функционирование всей системы города;
- з) социальную значимость предприятия.

Каждый из указанных выше критериев может выражаться через группы показателей.

Таковыми показателями могут быть:

- а) удельный общественный доход с единицы площади земельного участка, руб./кв. м;
- б) объем товарной продукции с единицы площади земельного участка, тыс. руб./ кв. м;
- в) объем товарной продукции на 1 работающего, тыс. руб.;
- г) площадь земельного участка на 1 работающего, кв. м;
- д) общественный доход, тыс. руб.

#### **26.4. Оценка эффективности использования земель для организации**

Существенным моментом в создании системы эффективного использования земель является создание экономической заинтересованности правообладателя земельного участка по его эффективному использованию.

Иными словами, управление землями должно осуществляться не только органами государственной власти или органами местного само-

управления, но и на уровне организации.

Создание системы управления землями на уровне организации наиболее актуальным является для сельскохозяйственных предприятий, предприятий, имеющих большое количество земельных участков, используемых с различным разрешенным использованием, и крупных промышленных предприятий, оказывающих негативное воздействие на окружающую природную среду.

Правообладатель земельного участка для оценки эффективного использования предоставленных ему земель должен ответить на следующие вопросы:

а) какова обеспеченность организации и ее структурных подразделений необходимыми для производства земельными ресурсами и соответствуют ли потребности организации фактическому состоянию дел;

б) какова динамика роста площади земельных участков;

в) какова степень использования земельных участков;

г) какое влияние оказывает использование земельных участков на объем выпускаемой продукции и другие экономические показатели работы организации;

д) имеются ли резервы роста фондоотдачи как за счет увеличения объема продукции, так и за счет улучшения использования земельных участков.

В методическом плане данный вопрос наиболее полно проработан А.А. Алпатовым и Д.В. Федоткиным. Данными исследователями предлагается следующая схема действий по созданию системы управления землями на уровне организации:

а) инвентаризация (ревизия) земельных участков и формирование базы данных по ним;

б) финансово-экономический анализ эффективности использования земельных участков;

в) проведение кадастровых и землеустроительных работ, в том числе подготовка проекта внутрихозяйственного землеустройства, для сельскохозяйственных предприятий;

г) государственный кадастровый учет земельных участков (при необходимости);

д) оформление прав на земельные участки, а также отказ от прав на неиспользуемые или неэффективно используемые земельные участки;

е) государственная регистрация прав на земельные участки;

ж) формирование бюджета земельных платежей;

з) создание комплексной системы управления земельными ресурсами.

Инвентаризацию целесообразно проводить не реже одного раза в пять лет с целью проверки соответствия использования земельных участков их целевому назначению, выявлению случаев нарушений земельного

законодательства и выявления неиспользуемых или неэффективно используемых земельных участков.

Далее осуществляется анализ основных целей использования земельных участков, анализ проведения кадастровых и землеустроительных работ, анализ земельных правоотношений, финансово-экономический анализ земельных платежей, определение рыночной стоимости земельного участка, проверка правильности расчета кадастровой стоимости земельного участка, анализ эффективности использования незастроенных частей земельных участков, прогнозирование, моделирование и оптимизация земельных платежей.

Данная работа должна заканчиваться выработкой рекомендаций по повышению эффективности использования земельных участков.

Для прогнозирования, моделирования и оптимизации земельных платежей используется информация о действующих и прогнозируемых ставках земельного налога и арендной платы на землю, выкупной цены земельных участков с учетом изменения кадастровой стоимости земельных участков и динамика изменения цен на землю на вторичном рынке.

Применительно к организации эффективность использования земельных участков можно оценивать по следующим критериям:

а) соответствие использование земельного участка установленным целям;

б) соответствие использования земельного участка законодательству;

в) наличие (отсутствие) выполненных по земельному участку кадастровых и землеустроительных работ;

г) наличие (отсутствие) государственного кадастрового учета земельного участка и наличие кадастрового паспорта земельного участка;

д) наличие соответствующих законодательству правоустанавливающих и правоудостоверяющих документов на земельный участок;

е) наличие (отсутствие) незастроенных и неиспользуемых частей земельного участка;

ж) соответствие размера земельных платежей за пользование земельным участком оптимальным размерам таких платежей.

В дальнейшем все земельные участки группируются по степени эффективности их использования (с высокой, достаточной, низкой эффективностью и с неэффективным использованием) и в зависимости от данной группировки принимаются соответствующие управленческие решения по повышению эффективности их использования.

Экономический эффект от реализации мероприятий по повышению эффективности использования земельного участка можно рассчитать как разницу между суммой затрат на реализацию мероприятий и суммой доходов, полученных в результате проведенных мероприятий.

Для сельскохозяйственных предприятий для оценки эффективности



---

использования земельных участков можно использовать соотношение затрат на повышение плодородия почв и доходов от реализации продукции.

Реализацию вышеназванных мероприятий по созданию системы управления земельными участками на уровне организации целесообразно проводить на основе разработанной программы повышения эффективности использования земельных участков, с описанием основных проблем и необходимости их решения программными методами, указанием цели и задач программы, основных мероприятий, требуемых ресурсов и объемов финансирования, контроля за ее исполнением и ожидаемых результатов от ее реализации.

## ПРИЛОЖЕНИЯ

## АНАЛИЗ

рассмотрения заявления о предварительном согласовании  
предоставления земельного участка

1. Реквизиты заявления о предварительном согласовании предоставления земельного участка: \_\_\_\_\_

2. Срок рассмотрения заявления на его соответствие требованиям, установленным п. 1 ст. 39.15 Земельного кодекса РФ: \_\_\_\_\_ (10 дней со дня поступления в уполномоченный орган)

3. Реквизиты письма заявителю о возврате заявления: \_\_\_\_\_

4. Срок рассмотрения заявления о предварительном согласовании предоставления земельного участка требованиям: \_\_\_\_\_ (30 дней со дня поступления в уполномоченный орган, п. 7 ст. 39.15)

5. Реквизиты решения о предварительном согласовании предоставления земельного участка \_\_\_\_\_

№ п/п	Наименование основания	Присутствуют (+) или отсутствуют (-)
<b>Основания для отказа в утверждении схемы расположения земельного участка на КПТ согласно федеральному законодательству</b>		
1	2	3
1	Несоответствие схемы расположения земельного участка на КПТ, ее форме, формату или требованиям к ее подготовке, установленным п. 12 ст.11.10 ЗК РФ	
2	Полное или частичное совпадение местоположения земельного участка, образование которого предусмотрено схемой его расположения, с местоположением земельного участка, образуемого в соответствии с ранее принятым решением об утверждении схемы расположения земельного участка, срок действия которого не истек	

3	Несоответствие площади образуемого земельного участка предельным (максимальным и минимальным) размерам, определенным градостроительными регламентами <i>(для земельных участков, для которых в соответствии с градостроительным законодательством устанавливаются градостроительные регламенты)</i>	
4	Несоответствие площади образуемого земельного участка предельным (максимальным и минимальным) размерам, определенным земельным законодательством <i>(для земельных участков, для которых в соответствии с градостроительным законодательством градостроительные регламенты не устанавливаются или не распространяются)</i>	
5	<p>5</p> <p>Схема расположения земельного участка разработана с нарушением требований, предусмотренных ст. 11.9. ЗК РФ:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>пересечение границы земельного участка с границами муниципальных образований или населенных пунктов;</li> <li>образование земельного участка приведет к невозможности разрешенного использования расположенных на участке объектов недвижимости;</li> <li>наличие обременений, ограничений, которые не позволяют использовать образуемый земельный участок в соответствии с разрешенным использованием (при разделе, перераспределении или выделе земельных участков);</li> <li>наличие вклинивания, вкрапления, изломанности границ, чересполосицы;</li> <li>пересечение границы земельного участка с границами территориальных зон, лесничеств, лесопарков (исключение – при образовании земельного участка для геологического изучения недр, разработки месторождений полезных ископаемых размещения линейных объектов, гидротехнических сооружений, водных объектов.</li> </ul>	
6	Несоответствие схемы расположения земельного участка утвержденному проекту планировки территории, землеустроительной документации, положению об особо охраняемой природной территории	

7	Наличие утвержденного проекта межевания территории	
<b>Основания для отказа в утверждении схемы расположения земельного участка на КПТ согласно статье 24 Закона Хабаровского края от 29.07.2015 № 104 (до 01.01.2020 г.)</b>		
1	Полное или частичное расположение земельного участка, образование которого предусмотрено схемой в границах застроенной территории, в отношении которой принято решение о ее развитии, за исключением случая обращения с заявлением об утверждении схемы, на котором расположены здания, сооружения собственника данного здания, сооружения	
2	Полное или частичное расположение земельного участка, образование которого предусмотрено схемой, в границах земельного участка для комплексного освоения территории, освоения территории в целях строительства жилья экономического класса, комплексного освоения территории в целях строительства жилья экономического класса	
3	Расположение на земельном участке, образование которого предусмотрено схемой, самовольной постройки, за исключением случая обращения с заявлением лица, право собственности которого на самовольную постройку признано судом	

<b>Основания для приостановления рассмотрения заявления об утверждении схемы расположения земельного участка на КПТ</b>		
1	На рассмотрении находится ранее поданное заявление об утверждении схемы расположения земельного участка, которая предусматривает образование земельных участков, полностью или частично совпадающих с заявленным земельным участком	Срок окончания рассмотрения первого заявления
<b>Основания для отказа в принятии решения о предварительном согласовании предоставления земельного участка согласно пункта 8 статьи 39.15 Земельного кодекса РФ</b>		
1	Заявитель не имеет права на предоставление земельного участка без проведения торгов	

2	Земельный участок предоставлен на праве постоянного (бессрочного) пользования, безвозмездного пользования, пожизненного наследуемого владения или аренды <i>(исключение - при предоставлении временно неиспользуемых земельных участков Минобороны России, утвержденных Правительством РФ)</i>	
3	Земельный участок предоставлен некоммерческой организации, созданной гражданами для ведения огородничества, садоводства, дачного хозяйства, комплексного освоения территории в целях индивидуального жилищного строительства <i>(исключение – подача заявления членом организации, либо самой организацией)</i>	
4.	На земельном участке расположено здание, сооружение объект незавершенного строительства, принадлежащие гражданам или юридическим лицам <i>(исключения: 1 - сооружение, строительство которого не завершено, размещено на условиях сервитута; 2 - на земельном участке размещен объект, предусмотренный п. 3 ст. 39.36 ЗК РФ, который не препятствует использованию земельного участка в соответствии с его разрешенным использованием; 3 – с заявлением обратился собственник здания, сооружения, объекта незавершенного строительства)</i>	
5	На земельном участке расположено здание, сооружение, объект незавершенного строительства, находящиеся в государственной или муниципальной собственности <i>(исключения: 1 – сооружение размещено на условиях сервитута; 2 - заявление подано правообладателем здания, сооружения, объекта незавершенного строительства)</i>	
6	Земельный участок изъят из оборота или ограничен в обороте и его предоставление не допускается на заявленном праве	
7	Земельный участок зарезервирован для государственных или муниципальных нужд <i>(исключения: 1 – предоставление земельного участка для целей резервирования; 2 – указанный в заявлении срок предоставления земельного участка не превышает срок действия решения о резервировании)</i>	

8	Земельный участок расположен в пределах территории, в отношении которой с другим лицом заключен договор о развитии территории ( <i>исключение: 1 - заявление подано собственником здания, сооружения, помещения, объекта незавершенного строительства; 2 – заявление подано правообладателем земельного участка</i> )	
9	Земельный участок расположен в границах территории, в отношении которой с другим лицом заключен договор о развитии застроенной территории, или образован из земельного участка, в отношении которого с другим лицом заключен договор о комплексном освоении территории ( <i>исключение – земельный участок предназначен для размещения объектов федерального, регионального, местного значения и с заявлением обратилось лицо, уполномоченное на строительство этих объектов</i> )	
10	Земельный участок образован из земельного участка, в отношении которого заключен договор о комплексном освоении территории или договор о развитии застроенной территории, и в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории он предназначен для размещения объектов федерального, регионального или местного значения. ( <i>исключение – заявление подано лицом, с которым договор о комплексном освоении территории или договор о развитии застроенной территории, который предусматривает обязательства данного лица по строительству указанных объектов</i> )	
11	Земельный участок является предметом аукциона, извещение о проведении которого размещено в соответствии с п. 19 ст. 39.11 ЗК РФ	
12	На данный земельный участок поступило заявление о проведении аукциона по его продаже или аукциона на право заключения договора аренды, заявителем земельный участок поставлен на государственный кадастровый учет и уполномоченным органом не принято решение об отказе в проведении аукциона	

13	В отношении земельного участка не опубликовано и размещено извещение о его предоставлении для ИЖС, ведения личного подсобного хозяйства, садоводства, дачного хозяйства или осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности	
14	Земельный участок не включен в утвержденный в установленном Правительством РФ порядке перечень земельных участков, предоставленных для нужд обороны и безопасности и временно не используемых для этих нужд <i>(при подаче заявления о предоставлении земельного участка в соответствии с п.п. 10 п. 2 ст. 39.10 ЗК РФ)</i>	
15	Площадь земельного участка, указанного в заявлении, превышает предельный размер, установленный в соответствии с федеральным законом <i>(при предоставлении земельного участка некоммерческой организации, созданной гражданами для ведения огородничества и садоводства)</i>	
16	Земельный участок в соответствии с утвержденными документами территориального планирования и (или) документацией по планировке территории предназначен для размещения объектов федерального, регионального или местного значения <i>(исключение – заявление подано лицом, уполномоченным на их строительство)</i>	
17	Земельный участок предназначен для размещения здания, сооружения в соответствии с государственной программой РФ, государственной программой субъекта РФ <i>(исключение – заявление подано лицом, уполномоченным на строительство этого объекта)</i>	
18	Предоставление земельного участка на данном праве не допускается	
19	В отношении земельного участка принято решение о предварительном согласовании его предоставления, срок действия которого не истек <i>(исключение – заявление подано лицом, которому предоставление данного земельного участка предварительно согласовано)</i>	



20	Земельный участок изъят для государственных или муниципальных нужд и указанная в заявлении цель его предоставления не соответствует целям, для которых данный земельный участок изъят ( <i>исключение – земельный участок изъят в связи с признанием многоквартирного дома, который расположен на нем, аварийным и подлежащим сносу или реконструкции</i> )	
21	Границы земельного участка подлежат уточнению в соответствии с федеральным законом «О государственном кадастре недвижимости»	
22	Площадь земельного участка, указанная в заявлении о предоставлении, превышает площадь, указанную на схеме расположения земельного участка, проекте межевания или в проектной документации лесных участков, в соответствии с которыми такой земельный участок образован, более чем на 10 процентов.	

<b>По основаниям, предусмотренным законом Хабаровского края от 20.07.2015 № 104 (до 01.01.2020 г.)</b>		
1	Схема расположения земельного участка, приложенная к заявлению, не может быть утверждена по основаниям, указанным в статье 24 указанного выше закона	
2	Земельный участок, который предстоит образовать, либо земельный участок, границы которого подлежат уточнению, не может быть предоставлен заявителю по основанию, указанному в пункте 3 статьи 27 указанного выше закона	
3	Цель использования земельного участка, указанная в заявлении, не соответствует цели использования, предусмотренной распоряжением Губернатора края, указанным в статье 10 закона.	

Ф.И.О., должность и подпись лица, подготовившего данную информацию

Дата завершения подготовки информации

## АНАЛИЗ

наличия оснований для отказа в предоставлении земельного участка  
без проведения торгов

1. Реквизиты заявления о предоставления земельного участка: \_\_\_\_\_

2. Срок рассмотрения заявления на его соответствие требованиям,  
установленным п.п. 1-2 ст. 39.17 Земельного кодекса РФ: \_\_\_\_\_ (10  
дней со дня поступления в уполномоченный орган)

3. Реквизиты письма заявителю о возврате заявления: \_\_\_\_\_

4. Срок рассмотрения заявления о предоставлении земельного участ-  
ка требованиям: \_\_\_\_\_ (30 дней со дня поступления в уполномо-  
ченный орган, п. 5 ст. 39.17)

5. Реквизиты решения о предоставления земельного участка \_\_\_\_\_

№ п/п	Наименование основания	Присутствуют (+) или отсут- ствуют (-)
1	2	3
<b>По основаниям, установленным статьей 39.16 Земельного кодекса РФ</b>		
1	Заявитель не имеет права на предоставление земельного участка без проведения торгов	
2	Земельный участок предоставлен на праве постоянного (бессрочного) пользования, безвозмездного пользования, пожизненного наследуемого владения или аренды <i>(исключение - при предоставлении временно неиспользуемых земельных участков Минобороны России, утвержденных Правительством РФ)</i>	
3	Земельный участок предоставлен некоммерческой организации, созданной гражданами для ведения огородничества, садоводства, дачного хозяйства, комплексного освоения территории в целях индивидуального жилищного строительства <i>(исключение – подача заявления членом организации либо самой организацией)</i>	

4.	<p>На земельном участке расположено здание, сооружение объект незавершенного строительства, принадлежащие гражданам или юридическим лицам (исключения: 1 - сооружение, строительство которого не завершено, размещено на условиях сервитута; 2 - на земельном участке размещен объект, предусмотренный п. 3 ст. 39.36 ЗК РФ, который не препятствует использованию земельного участка в соответствии с его разрешенным использованием; 3 – с заявлением обратился собственник здания, сооружения, объекта незавершенного строительства)</p>	
5	<p>На земельном участке расположено здание, сооружение, объект незавершенного строительства, находящиеся в государственной или муниципальной собственности (исключения: 1 – сооружение размещено на условиях сервитута; 2 - заявление подано правообладателем здания, сооружения, объекта незавершенного строительства)</p>	
6	<p>Земельный участок изъят из оборота или ограничен в обороте и его предоставление не допускается на заявленном праве</p>	
7	<p>Земельный участок зарезервирован для государственных или муниципальных нужд (исключения: 1 – предоставление земельного участка для целей резервирования; 2 – указанный в заявлении срок предоставления земельного участка не превышает срок действия решения о резервировании)</p>	
8	<p>Земельный участок расположен в пределах территории, в отношении которой с другим лицом заключен договор о развитии территории (исключение: 1- заявление подано собственником здания, сооружения, помещения, объекта незавершенного строительства; 2 – заявление подано правообладателем земельного участка)</p>	

9	Земельный участок расположен в границ территории, в отношении которой с другим лицом заключен договор о развитии застроенной территории, или образован из земельного участка, в отношении которого с другим лицом заключен договор о комплексном освоении территории <i>(исключение – земельный участок предназначен для размещения объектов федерального, регионального, местного значения и с заявлением обратилось лицо, уполномоченное на строительство этих объектов)</i>	
10	Земельный участок образован из земельного участка, в отношении которого заключен договор о комплексном освоении территории или договор о развитии застроенной территории, и в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории он предназначен для размещения объектов федерального, регионального или местного значения. <i>(исключение – заявление подано лицом, с которым заключен договор о комплексном освоении территории или договор о развитии застроенной территории, который предусматривает обязательства данного лица по строительству указанных объектов)</i>	
11	Земельный участок является предметом аукциона, извещение о проведении которого размещено в соответствии с п. 19 ст. 39.11 ЗК РФ	
12	На данный земельный участок поступило заявление о проведении аукциона по его продаже или аукциона на право заключения договора аренды, заявителем земельный участок поставлен на государственный кадастровый учет и уполномоченным органом не принято решение об отказе в проведении аукциона	
13	В отношении земельного участка не опубликовано и размещено извещение о его предоставлении для ИЖС, ведения личного подсобного хозяйства, садоводства, дачного хозяйства или осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности	

14	Земельный участок не включен в утвержденный в установленном Правительством РФ порядке перечень земельных участков, предоставленных для нужд обороны и безопасности и временно не используемых для этих нужд <i>(при подаче заявления о предоставлении земельного участка в соответствии с п.п. 10 п. 2 ст. 39.10 ЗК РФ)</i>	
15	Площадь земельного участка, указанного в заявлении, превышает предельный размер, установленный в соответствии с федеральным законом <i>(при предоставлении земельного участка некоммерческой организации, созданной гражданами для ведения огородничества и садоводства)</i>	
16	Земельный участок в соответствии с утвержденными документами территориального планирования и (или) документацией по планировке территории предназначен для размещения объектов федерального, регионального или местного значения <i>(исключение – заявление подано лицом, уполномоченным на их строительство)</i>	
17	Земельный участок предназначен для размещения здания, сооружения в соответствии с государственной программой РФ, государственной программой субъекта РФ <i>(исключение – заявление подано лицом, уполномоченным на строительство этого объекта)</i>	
18	Предоставление земельного участка на данном праве не допускается	
19	В отношении земельного участка принято решение о предварительном согласовании его предоставления, срок действия которого не истек <i>(исключение – заявление подано лицом, которому предоставление данного земельного участка предварительно согласовано)</i>	
20	Земельный участок изъят для государственных или муниципальных нужд и указанная в заявлении цель его предоставления не соответствует целям, для которых данный земельный участок изъят <i>(исключение – земельный участок изъят в связи с признанием многоквартирного дома, который расположен на нем, аварийным и подлежащим сносу или реконструкции)</i>	

24	Границы земельного участка подлежат уточнению в соответствии с федеральным законом «О государственном кадастре недвижимости»	
21	Площадь земельного участка, указанная в заявлении о предоставлении, превышает площадь, указанную на схеме расположения земельного участка, проекте межевания или в проектной документации лесных участков, в соответствии с которыми такой земельный участок образован, более чем на 10 процентов.	
22	Разрешенное использование земельного участка не соответствует целям использования, указанным в заявлении о предоставлении ( <i>исключение – размещение линейных объектов в соответствии с утвержденным проектом планировки территории</i> )	
23	Не установлен вид разрешенного использования земельного участка	
24	Не установлена категория земель	
<b>По основаниям, установленным статьей 27 Закона Хабаровского края от 29.07.2015 № 104 «О регулировании земельных отношений в Хабаровском крае»</b>		
25	Наличие решения о предоставлении земельного участка в собственность бесплатно гражданам, имеющим трех и более детей	
26	Земельный участок уполномоченным органом Правительства края поставлен на государственный кадастровый учет с целью его предоставления в собственность бесплатно гражданам, имеющим трех и более детей, путем его распределения в порядке, утвержденном Правительством края	
27	Площадь земельного участка, указанного в заявлении о его предоставлении, превышает площадь, предусмотренную распоряжением Губернатора края о предоставлении земельного участка в аренду без проведения торгов для размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, реализации масштабных инвестиционных проектов, более чем на 10 процентов	

28	Цель использования земельного участка, указанная в заявлении о его предоставлении, не соответствует цели использования, предусмотренной распоряжением Губернатора края о предоставлении земельного участка в аренду без проведения торгов для размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, реализации масштабных инвестиционных проектов	
----	--	--

Ф.И.О., должность и подпись лица, подготовившего данную информацию

Дата завершения подготовки информации

**АНАЛИЗ**  
 рассмотрения заявления об утверждении схемы  
 расположения земельного участка на КПТ при предоставлении  
 земельного участка на торгах

1. Реквизиты заявления об утверждении схемы расположения земельного участка на КПТ: \_\_\_\_\_

2. Срок рассмотрения заявления на его соответствие требованиям, установленным приказом Минэкономразвития России от 27 ноября 2014 г. № 762.

3. Реквизиты письма заявителю о возврате заявления, несоответствующего установленным требованиям: \_\_\_\_\_

4. Срок рассмотрения заявления об утверждении схемы расположения земельного участка на КПТ \_\_\_\_\_ (2 месяца со дня поступления в уполномоченный орган, подпункт 3 пункта 4 статьи 39.1 ЗК РФ)

5. Реквизиты решения об утверждении схемы расположения земельного участка на КПТ \_\_\_\_\_

№ п/п	Наименование основания	Присутствуют (+) или отсутствуют (-)
<b>Основания для отказа в утверждении схемы расположения земельного участка на КПТ согласно пункту 16 статьи 11.10 Земельного кодекса РФ</b>		
1	Несоответствие схемы расположения земельного участка на КПТ, ее форме, формату или требованиям к ее подготовке, установленным п. 12 ст.11.10 ЗК РФ	
2	Полное или частичное совпадение местоположения земельного участка, образование которого предусмотрено схемой его расположения, с местоположением земельного участка, образуемого в соответствии с ранее принятым решением об утверждении схемы расположения земельного участка, срок действия которого не истек	
3	Несоответствие площади образуемого земельного участка предельным (максимальным и минимальным) размерам, определенным градостроительными регламентами (для земельных участков, для которых в соответствии с градостроительным законодательством устанавливаются градостроительные регламенты)	



4	Несоответствие площади образуемого земельного участка предельным (максимальным и минимальным) размерам, определенным земельным законодательством (для земельных участков, для которых в соответствии с градостроительным законодательством градостроительные регламенты не устанавливаются или не распространяются)	
5	<p>Схема расположения земельного участка разработана с нарушением требований, предусмотренных ст. 11.9. ЗК РФ:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>пересечение границы земельного участка с границами муниципальных образований или населенных пунктов;</li> <li>образование земельного участка приведет к невозможности разрешенного использования расположенных на участке объектов недвижимости;</li> <li>наличие обременений, ограничений, которые не позволяют использовать образуемый земельный участок в соответствии с разрешенным использованием (при разделе, перераспределении или выделе земельных участков);</li> <li>наличие вклинивания, вкрапления, изломанности границ, чересполосицы;</li> <li>пересечение границы земельного участка с границами территориальных зон, лесничеств, лесопарков (исключение – при образовании земельного участка для геологического изучения недр, разработки месторождений полезных ископаемых размещения линейных объектов, гидротехнических сооружений, водных объектов.</li> </ul>	
6	Несоответствие схемы расположения земельного участка утвержденному проекту планировки территории, землеустроительной документации, положению об особо охраняемой природной территории	
7	Наличие утвержденного проекта межевания территории	
<b>Основания для отказа в утверждении схемы расположения земельного участка на КПТ, согласно подпунктам 5-9, 13-19 пункту 8 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ</b>		
1	Земельный участок не отнесен к определенной категории земель	
2	Земельный участок предоставлен на праве постоянного (бессрочного) пользования, безвозмездного пользования, пожизненного наследуемого владения или аренды	

3.	На земельном участке расположено здание, сооружение объект незавершенного строительства, принадлежащие гражданам или юридическим лицам ( <i>исключения: сооружение, строительство которого не завершено, размещено на условиях сервитута; 2 - на земельном участке размещен объект, предусмотренный пунктом 3 статьи 39.36 ЗК РФ, который не препятствует использованию земельного участка в соответствии с его разрешенным использованием</i> )	
4	На земельном участке расположено здание, сооружение, объект незавершенного строительства, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, и продажа или предоставление в аренду указанных здания, сооружения, объекта незавершенного строительства является предметом другого аукциона либо указанные здание, сооружение, объект незавершенного строительства не продаются или не передаются в аренду на этом аукционе одновременно с земельным участком	
5	Земельный участок расположен в пределах застроенной территории, в отношении которой с другим лицом заключен договор о ее развитии, или территории, в отношении которой заключен договор о ее комплексном освоении	
6	Земельный участок в соответствии с утвержденными документами территориального планирования и (или) документацией по планировке территории предназначен для размещения объектов федерального, регионального или местного значения.	
7	Земельный участок предназначен для размещения здания или сооружения в соответствии с государственной программой Российской Федерации или государственной программой субъекта Российской Федерации, или адресной инвестиционной программой	
8	В отношении земельного участка принято решение о предварительном согласовании его предоставления	
9	В отношении земельного участка поступило заявление о предварительном согласовании его предоставления или заявление о предоставлении земельного участка. ( <i>исключение – принято решение об отказе в предварительном согласовании предоставления такого земельного участка или решение об отказе в его предоставлении</i> )	

10	Земельный участок является участком общего пользования или расположен в границах земель общего пользования, территории общего пользования	
11	Земельный участок изъят для государственных или муниципальных нужд ( <i>исключение – земельный участок изъят в связи с признанием расположенного на нём многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции</i> )	
<b>Основания для отказа в утверждении схемы расположения земельного участка на КПТ согласно статье 24 Закона Хабаровского края от 29.07.2015 № 104 (до 01.01.2020 г.)</b>		
1	Полное или частичное расположение земельного участка, образование которого предусмотрено схемой, в границах застроенной территории, в отношении которой принято решение о ее развитии, за исключением случая обращения с заявлением об утверждении схемы, на котором расположены здания, сооружения собственника данного здания, сооружения	
2	Полное или частичное расположение земельного участка, образование которого предусмотрено схемой, в границах земельного участка для комплексного освоения территории, освоения территории в целях строительства жилья экономического класса, комплексного освоения территории в целях строительства жилья экономического класса	
3	Расположение на земельном участке, образование которого предусмотрено схемой, самовольной постройки, за исключением случая обращения с заявлением лица, право собственности которого на самовольную постройку признано судом	
<b>Основания для приостановления рассмотрения заявления об утверждении схемы расположения земельного участка на КПТ</b>		
1	На рассмотрении находится ранее поданное заявление об утверждении схемы расположения земельного участка, которая предусматривает образование земельных участков полностью или частично совпадающих с заявленным земельным участком	Срок окончания рассмотрения первого заявления

Ф.И.О., должность и подпись лица, подготовившего данную информацию

Дата завершения подготовки информации

## ИНФОРМАЦИЯ

по рассмотрению заявления о проведении аукциона на основании  
заинтересованного лица

1. Реквизиты заявления о проведении аукциона: \_\_\_\_\_
2. Срок рассмотрения заявления о проведении аукциона: \_\_\_\_\_  
(не более 2 месяцев со дня поступления в уполномоченный орган, под-  
пункт 9 пункта 4 статьи 39.11 ЗК РФ)
3. Реквизиты письма заявителю о возврате заявления: \_\_\_\_\_
4. Реквизиты решения о проведении аукциона \_\_\_\_\_

## Основания для отказа в проведении аукциона

№ п/п	Наименование основания	Присутствуют (+) или отсутствуют (-)
Установленные пунктом 8 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ		
1	Границы земельного участка подлежат уточнению в соответствии с требованиями Федерального закона «О государственном кадастре недвижимости»	
2	На земельный участок не зарегистрировано право государственной или муниципальной собственности <i>(исключение - земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на который не разграничена)</i>	
3	В отношении земельного участка в установленном законодательством РФ порядке не определены параметры разрешенного строительства, реконструкции <i>(исключение – в соответствии с разрешенным использованием на земельном участке не предусматривается возможность строительства зданий, сооружений)</i>	
4	В отношении земельного участка отсутствуют сведения о технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов к сетям инженерно-технического обеспечения <i>(исключения: 1 - в соответствии с разрешенным использованием на земельном участке не предусматривается строительство зданий, сооружений; 2 - при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории или ведения дачного хозяйства)</i>	

5	В отношении земельного участка не установлено разрешенное использование или разрешенное использование не соответствует целям использования земельного участка, указанным в заявлении о проведении аукциона	
6	Земельный участок не отнесен к определенной категории земель	
7	Земельный участок предоставлен на праве постоянного (бессрочного) пользования, безвозмездного пользования, пожизненного наследуемого владения или аренды	
8.	На земельном участке расположено здание, сооружение объект незавершенного строительства, принадлежащие гражданам или юридическим лицам ( <i>исключения: сооружение, строительство которого не завершено, размещено на условиях сервитута; 2 - на земельном участке размещен объект, предусмотренный п. 3 ст. 39.36 ЗК РФ, который не препятствует использованию земельного участка в соответствии с его разрешенным использованием</i> )	
9	На земельном участке расположено здание, сооружение, объект незавершенного строительства, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, и продажа или предоставление в аренду указанных здания, сооружения, объекта незавершенного строительства является предметом другого аукциона либо указанные здание, сооружение, объект незавершенного строительства не продаются или не передаются в аренду на этом аукционе одновременно с земельным участком)	
10	Земельный участок изъят из оборота ( <i>исключение - в соответствии с федеральным законом земельный участок может быть предметом договора аренды</i> )	
11	Земельный участок ограничен в обороте ( <i>исключение – проведение аукциона на право заключения договор аренды земельного участка</i> )	

12	Земельный участок зарезервирован для государственных или муниципальных нужд ( <i>исключение - условиями аукциона срок аренды земельного участка не превышает срока резервирования земель</i> )	
13	Земельный участок расположен в пределах застроенной территории, в отношении которой с другим лицом заключен договор о ее развитии или территории, в отношении которой заключен договор о ее комплексном освоении	
14	Земельный участок в соответствии с утвержденными документами территориального планирования и (или) документацией по планировке территории предназначен для размещения объектов федерального, регионального или местного значения.	
15	Земельный участок предназначен для размещения здания или сооружения в соответствии с государственной программой Российской Федерации или государственной программой субъекта Российской Федерации или адресной инвестиционной программой	
16	В отношении земельного участка принято решение о предварительном согласовании его предоставления	
17	В отношении земельного участка поступило заявление о предварительном согласовании его предоставления или заявление о предоставлении земельного участка. ( <i>исключение – принято решение об отказе в предварительном согласовании предоставления такого земельного участка или решение об отказе в его предоставлении</i> )	
18	Земельный участок является участком общего пользования или расположен в границах земель общего пользования, территории общего пользования	
19	Земельный участок изъят для государственных или муниципальных нужд ( <i>исключение – земельный участок изъят в связи с признанием расположенного на нём многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции</i> )	

<b>Установленные статьей 25 Закона Хабаровского края от 29.07.2015 № 104 «О регулировании земельных отношений в Хабаровском крае» (до 01.01.2020 г)</b>		
1	Полное или частичное расположение земельного участка в границах застроенной территории, в отношении которой принято решение о ее развитии, в случае, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка предусматривается строительство зданий и сооружений	
2	В отношении земельного участка, указанного в заявлении о проведении аукциона, осуществление государственного кадастрового учета обеспечено органом, уполномоченным на распоряжение земельными участками, в целях предоставления земельных участков в собственность бесплатно гражданам, имеющим трех и более детей, путем их распределения в порядке, утвержденном Правительством края	

Ф.И.О., должность и подпись лица, подготовившего данную информацию

Дата завершения подготовки информации

Практика земельных правоотношений  
в свете нового земельного законодательства

Подготовлено к печати

Ассоциацией «Совет муниципальных образований Хабаровского края»

680000, г. Хабаровск, ул. М. Амурского, 36, тел. 31-63-34

Отпечатано в типографии: ДЖУК, г. Комсомольск-на-Амуре,  
ул. Павловского д. 11

Подписано к печати 20 июля 2016 г.

Заказ №\_\_\_\_\_. Тираж 580 экз.