

речие возникает тогда, когда эти отношения называют арендой. Логика расширения перечня вещных прав состоит в том, чтобы к реально существующим отношениям применять соответствующие этим отношениям институты, выработанные еще римскими юристами, а не «модернизировать» институты для таких отношений не предназначенные.

2) **Переход от категорий земель к территориальному зонированию.** Проект 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» обсуждается уже достаточно давно.

Сегодня в основе правового режима использования земельного участка лежит деление на категории с определением конкретного вида разрешенного использования в пределах, допустимых для конкретной категории. Статья 7 ЗК РФ устанавливает исчерпывающий перечень категорий:

- ✓ земли сельскохозяйственного назначения;

- ✓ земли населенных пунктов;
- ✓ земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;
- ✓ земли особо охраняемых территорий и объектов;
- ✓ земли лесного фонда;
- ✓ земли водного фонда;
- ✓ земли запаса.

Авторы идеи о необходимости перехода от категориального деления к территориальному зонированию выделяют ряд недостатков существующей системы, в числе которых и сложный порядок изменения вида разрешенного использования и архаизм самой системы.

Предлагаемая на смену система напрямую увязана с необходимостью привести в должное состояние документы территориального планирования. Данное требование не выполнено к настоящему моменту, поэтому делать какие-либо прогнозы в этой области достаточно тяжело.



Новеллы земельного кодекса. Предоставление земельных участков и прекращение прав на земельные участки

Андрей Комиссаров,
адвокат,
руководитель коллегии адвокатов,
«Комиссаров и партнеры»

Действующим российским законодательством предусмотрено предоставление государством земельных наделов гражданам и юридическим лицам.

Земельным участком можно завладеть на бесплатной или на платной основе. Земли предоставляются в собственность, а также в постоянное или временное пользование.

Бесплатно предоставляются земли в случае заключения с муниципалитетом

договора о развитии территории, то есть территории, заполненной аварийными домами, подлежащими сносу или капитальному ремонту, земли, расположенные под церквями и храмами, а также предоставленные организациям культа для ведения сельского хозяйства, земли общего пользования в садоводческих и огороднических хозяйствах, земли, которой гражданин безвозмездно пользовался на протяжении 5 лет на законном основании. Также бес-

платно земельные участки могут получить граждане, имеющие не менее трех детей и состоящие на учете, как нуждающиеся в предоставлении жилья.

В постоянное бессрочное пользование земли могут получить только органы государственной и местной власти, казенные предприятия и учреждения.

В безвозмездное пользование земли предоставляются в виде служебных наделов работникам некоторых отраслей экономики, в частности работникам транспорта, работникам лесного и охотничьего хозяйства, учреждениям, управляющим заповедниками и национальными парками. Безвозмездно земли предоставляются религиозным организациям для размещения религиозных и благотворительных объектов, лицам, выигравшим конкурсы на заключение госконтрактов для строительства и реконструкции зданий и сооружений за счет бюджетных средств, лицам, выигравшим конкурсы на оборонзаказ, гражданам для личного подсобного хозяйства, фермам, садоводам и огородникам, гражданам для ведения хозяйства на лесных участках (пчеловодам), коренным малочисленным народом для размещения сооружений, предназначенных для сохранения культурного наследия данного народа, лицам, лишенным земельного участка по причине его изъятия для государственных нужд.

При этом садоводы и огородники самостоятельно готовят проекты планировки и межевания своих земель и организуют проведение кадастровых работ. За плату земли можно приобрести в собственность двумя способами: на торгах и минуя торги.

Без проведения торгов продают участки, арендуемые организациями, осуществляющими комплексное освоение этих земель, то есть строящими на них жилой микрорайон со всей инфраструктурой; земельные участки, образуемые при комплексном освоении территории в форме индивидуального жилищного строительства; земельные наделы садоводов и огородников; земли ферм; земли, арендуемые для сельскохозяйственного производства. Собственникам зданий без торгов можно приобрести участок под этими зданиями.

Цена земельного участка в случае его покупки без проведения торгов устанавливается в размере, не превышающем величину его кадастровой стоимости, а в отношении земель крестьянских (фермерских) хозяйств

– в размере, не превышающем 15% от кадастровой стоимости.

Во всех остальных случаях государственные и муниципальные земли продаются на торгах в форме аукциона, то есть победителем торгов становится лицо, предложившее наибольшую цену за конкретный объект недвижимости. Если в аукционе участвует только одно лицо, оно приобретает земли по начальной продажной цене. Если покупатель земель иностранное лицо либо лицо без гражданства, для него законом установлены отдельные ставки.

Для заключения договора аренды земельного участка тоже необходимо принять участие в торгах. Как и в случае с покупкой участка, закон предусматривает исключения из этого правила. Например, без проведения торгов передаются в аренду земли для размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, для реализации масштабных инвестиционных проектов, для выполнения международных обязательств, для обеспечения электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, связи, для нефтепроводов, для размещения сенокосов и пастбищ, для пользования недрами, для создания объектов недвижимости в границах особой экономической зоны, для строительства наемных домов, размещения водохранилищ, хранилищ радиоактивных отходов, ведения охотничьего хозяйства, а также в случаях, когда закон разрешает приобретать земли без проведения торгов.

Размер арендной платы будет рассчитываться на основе методических рекомендаций, утвержденных подзаконными нормативными актами. Для некоторых категорий арендаторов закон позволяет облегчить бремя арендных платежей.

Арендная плата определяется в размере, не превышающем размер земельного налога на земельный участок, для арендаторов, развивающих застроенные территории, строящих наемные дома, строящих жилье экономического класса и других категорий.

Договоры аренды заключаются на различные сроки, например, договор аренды земельного участка для строительства – от 3 до 10 лет, для личного подсобного хозяйства – на 20 лет, для сельскохозяйственного производства – от 3 до 49 лет. При заключении договора аренды без проведения торгов

арендатор сам может выбрать срок, с учетом утвержденных законом пределов.

Арендатор земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, не имеет преимущественного права на заключение на новый срок договора аренды такого земельного участка без проведения торгов.

Аукцион по продаже или аренде участка может быть организован по заявлению заинтересованных лиц. Лот аукциона представляет собой один земельный участок. Если участок не сформирован предварительно, готовится схема расположения земельного участка, проект межевания территории, проводятся кадастровые работы, постановка на кадастровый учет и государственная регистрация права. Участники аукциона обязаны внести задаток, который будет возвращен в случае проигрыша.

Начальная продажная цена лота устанавливается либо в виде рыночной цены земельного участка, либо исходя из его кадастровой стоимости. В случае если аукцион не состоялся, начальная продажная цена участка может быть снижена.

Как правило, причиной прекращения права собственности на земли служит отчуждение участка в пользу другого лица. Земельный кодекс приводит также в качестве основания для прекращения отказ собственника от права собственности.

Право постоянного бессрочного пользования может быть прекращено в случае отказа от права либо в принудительном порядке. Право будет прекращено принудительно в случае, если земли используются нерационально, вопреки целевому назначению, что приводит к негативным последствиям, если не проводятся мероприятия по охране почв и улучшению земель, происходит порча земель, если участок просто не освоен длительное время, либо принято решение о его изъятии для каких-либо государственных нужд.

Право аренды земельного участка также может прекратиться по вышеуказанным основаниям, помимо гражданско-правовых (невнесение арендных платежей, порча арендуемого имущества, существенное нарушение условий договора). Земельный кодекс закрепляет невозможность растор-

жения договора аренды по инициативе арендодателя в период полевых сельскохозяйственных работ.

Право безвозмездного пользования земельным участком подлежит прекращению, помимо приведенных оснований для прекращения права постоянного бессрочного пользования, также в случае истечения срока, на который земельный участок был предоставлен.

Право на служебный надел прекращается в силу прекращения работником трудовых отношений, но сохраняется за ним в случае выхода на пенсию по старости или по инвалидности. В случае смерти работника служебный надел останется у членов его семьи.

Принудительное прекращение права пожизненного наследуемого владения и права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком осуществляется на основании вступившего в законную силу решения суда об изъятии земельного участка (в случае если лицо не устранило обстоятельства, послужившие причиной предъявления претензий о ненадлежащем использовании земель после привлечения к административной ответственности).

Участок может быть изъят у собственника либо арендатора для государственных или муниципальных нужд. Например, для выполнения международных договоров, строительства стратегически важных объектов, энергетических систем, объектов транспорта и связи.

По решению суда **участок может быть конфискован** у собственника в связи с совершением им уголовно-наказуемого деяния.

Кроме того, **земельная собственность может быть подвергнута реквизиции**, производимой при возникновении каких-либо чрезвычайных ситуаций (эпидемий, аварий) для защиты населения и интересов общества и государства. После устранения чрезвычайной ситуации земельный участок возвращается собственнику либо ему компенсируется стоимость участка, если участок был утрачен в результате аварии или других событий чрезвычайного характера.

Земельным кодексом подробно урегулирована процедура прохождения аукциона на получение земель в собственность или в аренду, а также процедура предварительного согласования предоставления земельного участка.