



Новые правила предоставления земель из публичной собственности

Андрей Комиссаров,

адвокат,

коллегия адвокатов «Комиссаров и партнеры»

В марте 2015 г. вступили в законную силу изменения в Земельный кодекс Российской Федерации, которые установили новый порядок предоставления земельных участков из публичной собственности.

Нововведения предусмотрены Федеральным законом от 23.06.2014 г. № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации», благодаря которому законодатель упорядочил, сделал более понятным и простым порядок приобретения участков как в аренду, так и в собственность.

Действующая редакция Земельного кодекса Российской Федерации устанавливает условия предоставления земельных участков: сначала происходит планирование использования территории, а затем предоставление земельного участка в соответствии с определенной ему функцией.

Для образования земельного участка из публичной собственности необходимо иметь один из следующих документов:

- ✓ проект межевания территории, утвержденный в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации;
- ✓ проектную документацию о местоположении, границах, площади и об иных количественных и качественных характеристиках лесных участков;
- ✓ утвержденную схему расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории.

В случае отсутствия проекта межевания территории, который утвержден уполномоченным на то органом, образование земельных участков из земель или участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, допускается в соответствии с утвержденной схемой расположения зе-

мельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории.

Нововведения ЗК РФ предусматривают положения об обязательном наличии утвержденного проекта межевания территории в случаях, когда образование земельных участков осуществляется из: земельного участка, предоставленного для комплексного освоения территории; из земельного участка, предоставленного некоммерческой организации, созданной гражданами, для ведения садоводства, огородничества, дачного хозяйства либо для ведения дачного хозяйства иным юридическим лицам; в границах территории, в отношении которой в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности заключен договор о ее развитии; в границах элемента планировочной структуры, застроенного многоквартирными домами; для строительства, реконструкции линейных объектов федерального, регионального или местного значения.

Таким образом, **масштабные вопросы освоения земельных участков требуют наличия проекта межевания**, в остальных случаях можно обойтись схемой расположения земельного участка.

Схема расположения земельного участка может быть подготовлена не только исполнительными органами государственной власти или органами МСУ, но и гражданами и юридическими лицами. Такая схема действительна после ее утверждения в течение двух лет.

Новая редакция ЗК РФ конкретизирует перечень правоустанавливающих документов:

- ✓ решение органа государственной власти или органа местного самоуправления в случае предоставления земельного участка в собственность бесплатно или в постоянное (бессрочное) пользование;

- ✓ договор купли-продажи в случае предоставления земельного участка в собственность за плату;
- ✓ договор аренды в случае предоставления земельного участка в аренду;
- ✓ договор безвозмездного пользования в случае предоставления земельного участка в безвозмездное пользование.

Установлен запрет продажи государственных и муниципальных участков, основной вид разрешенного использования которых, – строительство зданий и сооружений. Исключения составляют земельные участки, образованные из участка, предоставленного НКО, состоящей из физических лиц для комплексного освоения территории в целях ИЖС. Такие участки предоставляются членам НКО или самой НКО. Основной формой предоставления земель для строительства является аренда, право на которую продается с аукциона. При этом объединение двух участков в один лот запрещено, если законом не установлено иное.

В договоре аренды земельного участка, находящегося в публичной собственности, не могут быть установлены требования к выполнению каких-либо работ или оказанию услуг, влекущих за собой дополнительные расходы арендатора и не связанные с предметом этого договора. Это означает тотальный запрет на включение в текст договора каких-либо «социальных» или «инвестиционных» условий, которые находили широкое применение в прежней практике.

Новые правила предоставления земельного участка из публичной собственности предусматривают разные варианты перехода прав на земельный участок:

1) в собственность за плату (ст. 39.3 ЗК РФ). Сделка заключается посредством продажи на торгах. Без проведения торгов в специально установленном законом порядке осуществляется продажа земельных участков для комплексного освоения территории, для ИЖС, СНТ, ДНТ, КФХ, для собственников расположенных на участке зданий, сооружений либо помещений в них;

2) передача земельного участка в собственность на безвозмездной основе (ст. 39.5 ЗК РФ). Предоставление государственного или муниципального земельного участка гражданину или организации в собственность бесплатно осуществляется на основании

решения уполномоченного органа, в том числе в следующих случаях:

- ✓ лицу, с которым заключен договор развития территории;
- ✓ религиозной организации, имеющей в собственности здания или сооружения религиозного или благотворительного назначения;
- ✓ многодетным семьям.

Кроме того, земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, могут быть предоставлены в безвозмездное временное пользование гражданину для индивидуального жилищного строительства или ведения личного подсобного хозяйства в муниципальных образованиях, определенных законом субъекта Российской Федерации, гражданам, которые работают по основному месту работы в таких муниципальных образованиях по специальностям, установленным законом субъекта Российской Федерации, на срок не более шести лет.

Следует отметить, что ЗК РФ не предусматривает возможность предоставления земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на праве безвозмездного пользования на торгах, что позволяет сделать вывод о том, что предоставление земельного участка в случаях, предусмотренных подп. 6 б и 7 п. 2 ст. 39.10 ЗК РФ, осуществляется без проведения торгов.

3) в аренду (ст. 39.6. ЗК РФ). Земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются в аренду на торгах и без проведения торгов. Без проведения торгов могут быть предоставлены земельные участки, например:

- ✓ юридическим лицам в соответствии с указом или распоряжением Президента РФ;
- ✓ юридическим лицам в соответствии с распоряжением Правительства РФ для размещения объектов социально-культурного назначения, реализации масштабных инвестиционных проектов;
- ✓ юридическим лицам в соответствии с распоряжением высшего должностного лица субъекта РФ для размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, реализации масштабных инвестиционных проектов;

- ✓ образованные из земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, в том числе предоставленного для комплексного освоения территории лицу, с которым был заключен договор аренды земельного участка; образованные из земельного участка, предоставленного НКО, созданной гражданами, для комплексного освоения территории в целях ИЖС, за исключением земельных участков, отнесенных к имуществу общего пользования;
- ✓ для завершения строительства собственникам объектов незавершенного строительства;
- ✓ для ведения КФХ.

4) в безвозмездное (временное) пользование (ст. 39.10 ЗК РФ). В безвозмездное пользование земельные участки могут быть предоставлены ограниченному кругу лиц: органам государственной власти и органам МСУ, государственным и муниципальным учреждениям, казенным предприятиям, центрам исторического наследия президентов РФ, прекративших исполнение своих полномочий, в виде служебных наделов работникам организаций, религиозным организациям для размещения зданий, сооружений религиозного или благотворительного назначения на срок до десяти лет.

Особое внимание уделено праву безвозмездного пользования земельным участком гражданином. Гражданину может быть предоставлен земельный участок во временное пользование для ведения личного подсобного хозяйства или осуществления деятельности КФХ в муниципальных образованиях, определенных законом субъекта РФ, на срок не более чем 6 лет, для ИЖС или ведения личного подсобного хозяйства в муниципальных образованиях, определенных законом субъекта Российской Федерации, гражданам, которые работают в таких муниципальных образованиях, на срок не более чем 6 лет, если на земельном участке находится служебное жилое помещение в виде жилого дома, предоставленное этому гражданину, на срок права пользования таким жилым помещением;

5) в постоянное (бессрочное) пользование (ст. 39.9 ЗК РФ). Земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются в постоянное (бессрочное) пользование ис-

ключительно органам государственной власти и органам местного самоуправления, государственным и муниципальным учреждениям, казенным предприятиям, центрам исторического наследия президентов РФ, прекративших исполнение своих полномочий.

Остановимся подробнее на трех наиболее распространенных основаниях предоставления муниципальных и государственных земельных участков.

- ✓ **Приобретение права на земельный участок из публичной собственности посредством участия в торгах в установленном законом порядке (ст.ст. 39.11–39.13 ЗК РФ).**

Образование земельного участка для его продажи или предоставления в аренду путем проведения аукциона осуществляется в следующем порядке. Уполномоченный орган готовит и утверждает схему расположения земельного участка, если участок к этому моменту не образован и отсутствует утвержденный проект межевания территории. Если образование участка предусмотрено проектом межевания территории или схемой расположения участка, уполномоченный орган обеспечивает выполнение кадастровых работ, а также постановку на кадастровый учет и регистрацию прав на участок. После этого уполномоченный орган получает технические условия подключения объектов к сетям инженерно-технического обеспечения. После этих процедур уполномоченный орган принимает решение о проведении аукциона. Немаловажно, что аукцион, а также образование земельного участка для его продажи или предоставления в аренду путем проведения аукциона может осуществляться по инициативе заинтересованного лица. В этом случае перечисленные подготовительные действия осуществляет сам заявитель.

- ✓ **Предоставление земельного участка гражданам бесплатно (ст. 39.19 ЗК РФ).**

Предусмотрено право однократного предоставления земельного участка отдельным категориям граждан. Это граждане, имеющие трех и более детей, в случае и в порядке, которые установлены органами государственной власти субъек-

тов Российской Федерации, а также иные граждане и (или) НКО, созданные гражданами, в случаях, предусмотренных федеральными законами, и отдельные категории граждан в случаях, предусмотренных законами субъектов Российской Федерации (Герои Социалистического Труда, Герои Советского Союза, Герои Российской Федерации и т.д.).

✓ **Предоставление земельного участка под зданиями и сооружениями (ст. 39.20 ЗК РФ).**

Исключительное право на приобретение земельного участка в собственность или в аренду имеют граждане, юридические лица, являющиеся собственниками зданий, сооружений, расположенных на таких земельных участках. При этом, если помещения в здании, сооружении, расположенных – на неделимом земельном участке, принадлежат одним лицам на праве собственности, другим лицам – на праве хозяйственного ведения и (или) оперативного

управления, либо если на неделимом земельном участке расположены несколько зданий, сооружений, принадлежащих одним лицам на праве собственности, а другим – на праве хозяйственного ведения и (или) оперативного управления, такой земельный участок может быть предоставлен этим лицам в аренду с множественностью лиц на стороне арендатора. Уполномоченный орган вправе обратиться в суд с иском о понуждении правообладателей здания, сооружения или помещений в них заключить договор аренды земельного участка, на котором расположены такие здание, сооружения, если ни один из указанных правообладателей не обратился с заявлением о приобретении права на земельный участок.

Новая редакция ЗК РФ призвана упразднить неясности, связанные с приобретением земельных участков из государственной или муниципальной собственности. Увенчается ли это предприятие успехом, покажет практика.



Как учитывать компенсацию за изъятие земли

Наталья Костина,
адвокат,
юридическая группа «Яковлев и Партнеры»

Вопрос об учете компенсации за изъятие земельного участка и объектов недвижимости, расположенных на нем, для государственных и муниципальных нужд не утратил своей актуальности, несмотря на недавние разъяснения, содержащиеся в Письме Минфина от 17.02.2016 г. № 03-07-11/8736.

В соответствии со ст. 279 ГК РФ изъятие земельного участка для государственных или муниципальных нужд осуществляется в случаях и в порядке, которые предусмотрены земельным законодательством. В результа-

те изъятия земельного участка для государственных или муниципальных нужд осуществляется: прекращение права собственности гражданина или юридического лица на такой земельный участок; прекращение права постоянного (бессрочного) пользования, пожизненного наследуемого владения земельным участком, находящимся в государственной или муниципальной собственности; досрочное прекращение договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, или договора безвозмездного пользования таким земельным участком.