

Министерство науки и высшего образования Российской Федерации

Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования

«Пермский государственный аграрно-технологический университет
имени академика Д.Н. Прянишникова»

Л.А. Кошелева

**ОБЕСПЕЧЕНИЕ
ЗЕМЕЛЬНО-ИМУЩЕСТВЕННЫХ ИНТЕРЕСОВ
В СТРОИТЕЛЬНОЙ ОТРАСЛИ**

Учебное пособие

Министерство науки и высшего образования Российской Федерации

Федеральное государственное бюджетное образовательное
учреждение высшего образования
«Пермский государственный аграрно-технологический университет
имени академика Д.Н. Прянишникова»

Л.А. Кошелева

**ОБЕСПЕЧЕНИЕ
ЗЕМЕЛЬНО-ИМУЩЕСТВЕННЫХ ИНТЕРЕСОВ
В СТРОИТЕЛЬНОЙ ОТРАСЛИ**

Учебное пособие

Пермь
ИПЦ «Прокростъ»
2024

УДК 349.4:347.21:65
ББК 67.404+38
К-760

Рецензенты:

В.С. Надеждин, кандидат технических наук, декан дорожно-строительного факультета (ФГБОУ ВО «Московский автомобильно-дорожный государственный технический университет»);

К.Г. Пугин, доктор технических наук, заведующий кафедрой строительных технологий (ФГБОУ ВО Пермский ГАТУ).

К-760 Кошелева, Л.А.

Обеспечение земельно-имущественных интересов в строительной отрасли : учебное пособие / Л.А. Кошелева; Министерство науки и высшего образования Российской Федерации, федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования «Пермский государственный аграрно-технологический университет имени академика Д.Н. Прянишникова». – Пермь: ИПЦ «Прокрость», 2024. – 110 с.; 21 см. – Библиогр.: с. 110. – 30 экз. – ISBN 978-5-94279-607-5. – Текст : непосредственный.

В учебном пособии рассматриваются вопросы земельно-имущественных интересов в строительной отрасли, предоставления земельных участков для строительства. Учебное пособие содержит лекционный материал, контрольные вопросы после каждой главы.

Учебное пособие предназначено для обучающихся направления подготовки 08.03.01 Строительство при организации контактной работы и самостоятельного изучения теоретического материала по дисциплине «Обеспечение земельно-имущественных интересов в строительной отрасли».

УДК 349.4:347.21:65
ББК 67.404+38

Утверждено в качестве учебного пособия методическим советом Пермского государственного аграрно-технологического университета имени академика Д.Н. Прянишникова (протокол № 2 от «11» декабря 2023 года).

Учебное издание

Кошелева Людмила Анатольевна

**ОБЕСПЕЧЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНО-ИМУЩЕСТВЕННЫХ ИНТЕРЕСОВ
В СТРОИТЕЛЬНОЙ ОТРАСЛИ**

Учебное пособие

Подписано в печать 19.01.2024. Формат 60x84¹/₁₆.

Усл. печ. л. 6,88. Тираж 30 экз. Заказ № 4

ИПЦ «Прокрость»

Пермского государственного аграрно-технологического университета
имени академика Д.Н. Прянишникова
614990, Россия, Пермский край, г. Пермь, ул. Петропавловская, д. 23,
тел. +7 (342) 217-95-42

ISBN 978-5-94279-607-5

© ИПЦ «Прокрость», 2024
© Кошелева Л.А., 2024

Содержание

Введение.....	4
1. Основные понятия земельно-имущественных интересов	6
1.1. Право собственности и другие вещные права на землю.....	9
1.2. Правовое регулирование сделок с землей.....	15
1.3. Понятие и общая характеристика правового режима использования земель.....	18
1.4. Государственное управление землепользованием.....	25
<i>Контрольные вопросы</i>	30
2. Правовое регулирование предоставления земельных участков под строительство.....	31
2.1. Порядок предоставления земельных участков для строительства.....	31
2.2. Порядок оформления документов на земельные участки под строительство	80
<i>Контрольные вопросы</i>	88
3. Юридическая ответственность за нарушения земельного законодательства.....	89
3.1. Основные виды и признаки земельных правонарушений.....	89
3.2. Ответственность за нарушения земельного законодательства.....	91
3.3. Земельные споры.....	98
<i>Контрольные вопросы</i>	108
<i>Рекомендуемые темы докладов для самостоятельной подготовки</i>	109
Список использованной литературы.....	110

ВВЕДЕНИЕ

Земельно-имущественные отношения являются важной составляющей государственного и муниципального управления. Они определяют отношения между субъектами и предметами права на землю и другое имущество. Регулирование этих отношений осуществляется через различные формы, такие как законодательство, договоры, административные акты и другие. В государственном и муниципальном управлении существуют свои особенности земельно-имущественных отношений, связанные с особенностями управления и распределения земельных ресурсов. Понимание и учет этих особенностей является важным для эффективного управления и развития территорий.

Учебное пособие предназначено для обучающихся направления подготовки 08.03.01 Строительство, по дисциплине «Обеспечение земельно-имущественных интересов в строительной отрасли».

Цель изучения дисциплины: профессиональная ориентация обучающихся в области правового регулирования земельно-имущественных отношений, возникших в строительной отрасли.

Задачи изучения дисциплины:

- изучение основных нормативных правовых актов в сфере регулирования земельно-имущественных отношений, предоставления земельных участков для строительства, обеспечения контроля за использованием земель и недвижимости;

- формирование представлений о современной системе нормативно-правового регулирования земельно-имущественных отношений, предоставления земельных участков для строительства, обеспечения контроля за использованием земель и недвижимости.

В учебном пособии рассмотрены вопросы обеспечения земельно-имущественных интересов в строительной отрасли, основные понятия прав и форм собственности на земельные участки, сделки с недвижимым имуществом, подлежащие государственной регистрации, категории земельного фонда Российской Федерации и их правовой режим. Кроме этого обозначен порядок предоставления земельных участков под объекты капитального строительства, получения разрешения на строительство объектов капитального строительства. Также рассмотрены вопросы юридической ответственности за нарушения земельного законодательства.

Теоретический и практический материал позволит будущим специалистам решать вопросы обеспечения земельно-имущественных интересов в рамках законодательства Российской Федерации и интересов государства.

1. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ ЗЕМЕЛЬНО-ИМУЩЕСТВЕННЫХ ИНТЕРЕСОВ

Земля с ее почвенным и растительным покровом, водой и недрами — неизменное материальное условие существования человечества.

Термин «земля» можно рассматривать в широком и узком смысле. В первом случае имеется в виду планета Земля со всеми ее естественными компонентами и характеристиками, во втором — земная поверхность. С этой точки зрения земля представляет собой важнейшую часть окружающей природной среды, характеризующуюся определенными природными (пространство, рельеф, почвы, растительность, леса, недра, воды и др.), экономико-социальными (средство производства, стоимость, ценность, престижность и др.) и производственными свойствами (плодородие, угодье, конфигурация участка и другие особенности производственного использования).

Земля как естественно-историческое тело становится средством производства, когда к ней присоединяется живой труд. Она выступает в качестве средства производства во всех отраслях и сферах деятельности людей, ибо является всеобщим условием их жизнедеятельности. Однако роль ее в различных сферах деятельности неодинакова.

В промышленности она выступает в качестве фундамента, пространственного операционного базиса или своеобразной кладовой (добывающая промышленность). Процесс производства в промышленности никак не связан с плодородием почв.

Плодородие используется в сельском и лесном хозяйстве, где земля выступает одновременно в качестве средства и орудия труда, то есть в качестве главного средства производства.

Как объективно существующий природный объект земля выполняет экологическую и ресурсную функцию; как место и условие жизни человека — социальную функцию; как территория государства — пространственно-политическую функцию; как объект хозяйствования — экономическую функцию.

Основное свойство земли, которое делает ее главным средством производства в сельском хозяйстве, — плодородие, то есть способность обеспечить воспроизводство растений.

Уникальным свойством земли является ее способность к расширенному воспроизводству естественного плодородия при правильном использовании. Все прочие средства производства, напротив, изнашиваются и со временем требуют замены.

В условиях рынка земля приобретает свойство товара и способна участвовать как недвижимость в различных рыночных операциях — купли-продажи, аренды, залога, дарения, наследования и т. д. Это вызывает необходимость оценивать ее через систему специальных стоимостных характеристик (земельный налог, арендная плата, нормативная, рыночная, залоговая цена и др.). От других групп товаров ее отличают два существенных момента.

Первый из них выражается в том, что земельный участок в отличие от других товаров нельзя переместить в пространстве, переработать в другую продукцию, использовать без остатка. Поэтому права земельного собственника объективно более ограничены, нежели владельцев иных видов собственности, в том числе и недвижимой.

Второй момент заключается в том, что земля как товар является центральным, базовым объектом общественных интересов и отношений. Земельные отношения — это регулятор

всей совокупности общественных интересов, включая не только экономическую, но и социально-демографическую, политическую, экологическую и другие сферы человеческой жизни.

Это обстоятельство вынуждает государство вводить целую систему особых правил и запретов по использованию земли. Если того потребуют государственные или общественные нужды, земельный участок может быть принудительно изъят у любого пользователя или принудительно выкуплен у любого собственника. Государство вправе вмешиваться в деятельность лиц, использующих землю способами, ухудшающими земельный участок, применять иные санкции к землевладельцам и землепользователям.

Законом устанавливается правило использования земли строго по целевому назначению. Например, участок, предоставленный для выращивания сельскохозяйственных культур, не может быть использован под строительство жилых, производственных и иных зданий и сооружений. В противном случае он может быть изъят у собственника.

Поскольку земля — это не только имущество, но еще и экологический объект, в ней и на ее поверхности происходят неизбежные изменения даже при отсутствии человеческой деятельности. Поэтому земельное законодательство предусматривает мониторинг — систему наблюдения за состоянием земельного фонда для своевременного выявления изменений, их оценки, предупреждения и устранения последствий негативных процессов.

Противоречие между общим характером правового регулирования и бесконечной неоднородностью земель, порождающей самые разнообразные земельные отношения, разрешается в земельном законодательстве путем установления правового режима земель различного типа.

1.1. Право собственности и другие вещные права на землю

Право на землю реализуется в различных юридических формах – земельной собственности, землевладении и землепользовании. Эти понятия имеют помимо правового организационно-хозяйственное содержание.

С правовой точки зрения землевладение – это право определенного субъекта владеть земельным участком со всеми вытекающими отсюда последствиями. Если владельцем земли является ее собственник, он может свободно осуществлять все свои права – владеть, распоряжаться и пользоваться земельным участком или его частью, дарить его, заложить или передать по наследству и т.п. Он также может его использовать для различных целей, например, выращивать сельскохозяйственные культуры, строить здания и сооружения, добывать полезные ископаемые, то есть реализовать свое право пользования в рамках действующего законодательства.

Землепользование с правовой точки зрения – это право использовать земельный участок для конкретных целей (например, для сельского хозяйства, лесного хозяйства, строительства и т.д.).

Землевладение в практическом смысле предполагает и землепользование, поскольку опирается на определенный порядок пользования землей.

Совокупность земельных участков, имеющих определенный правовой статус, площадь, местоположение и границы, образует систему землевладений и землепользований.

Собственность – это вид общественных отношений, выражающийся в том, что одни лица свободно господствуют над тем или иным объектом, и вмешательство в это господство иных лиц не допускается. При этом соответствующие

отношения закреплены и охраняются законодательством Российской Федерации.

Право собственности на землю – это урегулированные нормами права общественные отношения по владению, пользованию и распоряжению землей в пределах, установленных законом. В объективном смысле право собственности на землю представляет собой совокупность норм права, регулирующих отношения собственности на землю. В субъективном смысле право собственности на землю представляет собой закрепленную за определенным собственником юридическую возможность владеть, пользоваться и распоряжаться принадлежащим конкретным ему земельным участком.

В соответствии с Конституцией РФ ст. 9 «Земля и другие природные ресурсы могут находиться в частной, государственной, муниципальной и иных формах собственности».

Государственная собственность подразделяется на следующие виды: федеральную собственность и собственность субъектов РФ.

Объекты права государственной собственности на землю – земельные участки, расположенные на индивидуально обособленных территориях и не являющиеся собственностью физических или юридических лиц, муниципальных образований.

К федеральной собственности относятся:

- земельные участки, занятые зданиями, строениями, сооружениями, находящимися в собственности Российской Федерации;

- предоставленные органам государственной власти РФ, их территориальным органам, а также казенным предприятиям;

- земельные участки, находящиеся на праве постоянного (бессрочного) пользования, на праве аренды, на праве безвозмездного пользования у государственных академий наук;

- земельные участки, предоставленные в аренду Государственной компании «Российские автомобильные дороги».

В целях разграничения государственной собственности на землю к собственности субъектов Российской Федерации относятся:

- земельные участки, занятые зданиями, строениями, сооружениями, находящимися в собственности субъектов РФ;

- предоставленные органам государственной власти субъектов РФ, а также казенным предприятиям;

- земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, занятые внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, лесными насаждениями, предназначенными для обеспечения защиты земель от негативного воздействия, водными объектами.

Муниципальная собственность – это собственность органов местного самоуправления.

В собственности муниципальных образований может находиться:

1) имущество, предназначенное для решения вопросов местного значения;

2) имущество, предназначенное для осуществления отдельных государственных полномочий, переданных органам местного самоуправления;

3) имущество, предназначенное для обеспечения деятельности органов местного самоуправления;

4) имущество, необходимое для решения вопросов, право решения которых, предоставлено органам местного самоуправления федеральными законами и которые не отнесены к вопросам местного значения.

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;

- земельные участки, предоставленные органам местного самоуправления соответствующих муниципальных образований, а также казенным предприятиям;

Частная – это индивидуальная собственность граждан, общая совместная собственность, долевая собственность, собственность юридических лиц.

Собственники земельных участков имеют право:

- продавать земельный участок, дарить, отдавать в залог или сдавать в аренду и распоряжаться им иным образом;

- использовать по своему усмотрению все, что находится над и под поверхностью этого участка в соответствии с законами о недрах, об использовании воздушного пространства;

- возводить здания, строения, сооружения в соответствии с целевым назначением земельного участка и его разрешенным использованием с соблюдением требований градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил;

- проводить мелиоративные работы, строить пруды и обводненные карьеры;

- право собственности на посевы и посадки сельскохозяйственных культур, полученную сельскохозяйственную продукцию и доходы от ее реализации.

Собственники земельных участков обязаны:

- использовать земельные участки в соответствии с их целевым назначением и принадлежностью к той или иной категории земель и разрешенным использованием способами, которые не должны наносить вред окружающей среде, в том числе земле как природному объекту;

- сохранять межевые, геодезические и другие специальные знаки;
- осуществлять мероприятия по охране земель;
- своевременно приступать к использованию земельного участка в случаях, если сроки освоения предусмотрены договорами;
- своевременно производить платежи за землю;
- соблюдать требования градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил;
- не допускать загрязнение, захламление, деградацию и ухудшение плодородия почв на землях соответствующих категорий;

В соответствии с Земельным кодексом РФ существуют следующие формы владения и пользования землей:

1. Аренда земельных участков (ст.22 ЗК РФ).

Аренда – это передача земельного участка другому лицу по договору во временное пользование за определенную плату. Аренда может быть долгосрочная и краткосрочная. По истечении срока аренды земельного участка его арендатор имеет преимущественное право на заключение нового договора аренды земельного участка. Размер арендной платы определяется договором аренды. Арендатор вправе передать свои права и обязанности по договору аренды третьему лицу (субаренда), в том числе отдать арендные права земельного участка в залог и внести их в качестве вклада в уставной капитал хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в производственный кооператив в пределах срока договора аренды земельного участка без согласия собственника земельного участка при условии его уведомления, если договором аренды не предусмотрено иное.

2. Право ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут) (ст.23 ЗК РФ).

Сервитут может быть установлен решением исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления в целях обеспечения государственных или муниципальных нужд, а также нужд местного населения без изъятия земельных участков (публичный сервитут).

Публичный сервитут может устанавливаться для:

1) прохода или проезда через земельный участок, в том числе в целях обеспечения свободного доступа граждан к водному объекту общего пользования и его береговой полосе, за исключением случаев, если свободный доступ к такому объекту ограничен;

2) размещения на земельном участке межевых знаков, геодезических пунктов государственных геодезических сетей, гравиметрических пунктов, нивелирных пунктов и подъездов к ним;

3) проведения дренажных и мелиоративных работ на земельном участке;

4) забора (изъятия) водных ресурсов из водных объектов и водопоя;

5) прогона сельскохозяйственных животных через земельный участок;

6) сенокосения, выпаса сельскохозяйственных животных в установленном порядке на земельных участках в сроки, продолжительность которых соответствует местным условиям и обычаям;

7) использования земельного участка в целях охоты, рыболовства, аквакультуры (рыбоводства).

Публичный сервитут может быть установлен в отношении одного или нескольких земельных участков и (или) земель.

Обременение земельного участка сервитутом, публичным сервитутом не лишает правообладателя такого земельного участка прав владения, пользования и (или) распоряжения таким земельным участком.

3. Безвозмездное пользование земельными участками (ст. 24 ЗК РФ).

В безвозмездное пользование могут предоставляться земельные участки:

- 1) находящиеся в государственной или муниципальной собственности, в том числе в виде служебного надела;
- 2) находящиеся в собственности граждан или юридических лиц, иным гражданам или юридическим лицам на основании договора, в том числе в виде служебного надела.

1.2. Правовое регулирование сделок с землей

Сделками признаются действия граждан и юридических лиц, направленные на установление, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей.

Сделки можно классифицировать по разным признакам.

1. В зависимости от числа участвующих в сделке сторон различают:

а) односторонние сделки, при которых необходимо выражение воли только одной стороны (составление завещания, принятие наследства, объявление конкурса);

б) двух- и многосторонние сделки, для совершения которых необходимо выражение воли двух и более лиц; такие сделки именуются договорами.

2. По признаку возмездности двусторонние и многосторонние сделки подразделяются:

а) возмездные, по которым сторона должна получать плату или иное встречное имущественное представление за исполнение своих обязанностей по договору;

б) безвозмездные – договоры дарения, безвозмездного пользования.

3. По моменту, с которого сделка является заключенной, а права и обязанности сторон возникшими, различают сделки:

а) реальные, для заключения которых необходима еще и передача вещи;

б) консенсуальные, для которых необходимо достижения только соглашения сторон и, если это необходимо, соглашение должно быть облечено в установленную законом форму.

4. По сроку сделки делятся:

а) срочные, в которых определен либо момент вступления сделки в действие, либо момент исполнения, либо оба момента;

б) бессрочные, в которых ни момент вступления сделки в силу, ни момент ее прекращения не определены; такая сделка немедленно вступает в силу.

5. Особо выделяют условные сделки, которые заключаются, под каким-либо условием, от наступления которого зависит судьба сделки, причем сторонам неизвестно, наступит условие или нет.

Условия действительности сделок:

1) участники сделки должны быть дееспособными в таком объеме, который необходим для совершения данного вида сделок;

2) сделка юридического лица должна соответствовать его правоспособности;

3) содержание сделки не должно противоречить закону и иным нормативно-правовым актам;

4) внешнее волеизъявление должно совпадать с внутренней волей лица на совершение данной сделки, воля лица

на совершение данной сделки должна формироваться свободно;

5) сделка должна быть совершена не для вида, а с намерением породить юридические последствия, на которые направлены сделки данного вида;

б) должны быть соблюдены требования закона о форме данной сделки.

Несоблюдение любого из этих условий влечет недействительность сделки, т.е. ненаступление в силу закона тех юридических последствий, к которым стремились стороны при заключении сделки. Иногда недействительность оказывается не вся сделка, а только определенная ее часть, и это не влечет недействительности всей сделки, при условии, что сделка была бы совершена без включения этой недействительной части.

Общими последствиями недействительности сделки могут быть:

а) двусторонняя реституция – возвращение сторонами друг другу всего полученного по недействительной сделке, а в случае невозможности возратить полученное в натуре, возмещение его стоимости в деньгах;

б) односторонняя реституция – при таком последствии потерпевшая сторона возвращается в первоначальное положение (ей возвращаются все деньги и имущество).

Законом определены следующие сделки с недвижимым имуществом, подлежащие государственной регистрации:

1. Договоры купли-продажи и мены жилого дома, квартиры, части жилого дома или квартиры, а также доли в праве общей собственности на указанные объекты недвижимости.

2. Договоры дарения жилой и нежилой недвижимости, доли в праве собственности на них, в том числе пожертвование.

3. Договоры ренты (регулярно получаемый доход с капитала, облигаций, имущества, земли) с передачей недвижимости под выплату ренты, в том числе договоры пожизненного содержания с иждивением.

4. Договоры продажи предприятия как имущественного комплекса.

5. Договоры участия в долевом строительстве.

6. Договоры залога недвижимости (договор ипотеки), включая залог права аренды недвижимости.

7. Договор аренды с последующим выкупом, договор аренды и субаренды зданий, сооружений, нежилых помещений, земельных участков на срок не менее одного года, договор аренды предприятий как имущественных комплексов.

1.3. Понятие и общая характеристика правового режима использования земель

Земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на следующие категории:

1. Земли сельскохозяйственного назначения. Землями сельскохозяйственного назначения признаются земли, находящиеся за границами населенного пункта и предоставленные для нужд сельского хозяйства, а также предназначенные для этих целей. В составе земель сельскохозяйственного назначения выделяются сельскохозяйственные угодья, земли, занятые внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, мелиоративными защитными лесными насаждениями, водными объектами, объектами капитального строительства, некапитальными строениями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции, а также жилыми домами, строительство, реконструкция и эксплуатация которых до-

пускаются на земельных участках, используемых крестьянскими (фермерскими) хозяйствами для осуществления своей деятельности, либо на земельных участках, предназначенных для ведения гражданами садоводства.

Использование земель сельскохозяйственного назначения или земельных участков в составе таких земель, предоставляемых на период осуществления строительства, реконструкции дорог, линий электропередачи, линий связи, нефтепроводов, газопроводов и иных трубопроводов, осуществляется на основании публичного сервитута при наличии утвержденного проекта рекультивации таких земель для нужд сельского хозяйства без перевода земель сельскохозяйственного назначения в земли иных категорий.

Сельскохозяйственные угодья - пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями (садами, виноградниками и другими), - в составе земель сельскохозяйственного назначения имеют приоритет в использовании и подлежат особой охране.

2. Земли населенных пунктов. Землями населенных пунктов признаются земли, используемые и предназначенные для застройки и развития населенных пунктов. В состав земель населенных пунктов могут входить земельные участки, отнесенные в соответствии с градостроительными регламентами к следующим территориальным зонам:

- 1) жилым;
- 2) общественно-деловым;
- 3) производственным;
- 4) инженерных и транспортных инфраструктур;
- 5) рекреационным;
- 6) сельскохозяйственного использования;
- 7) специального назначения;

- 8) военных объектов;
- 9) иным территориальным зонам.

Границы территориальных зон должны отвечать требованиям принадлежности каждого земельного участка только к одной зоне.

Правилами землепользования и застройки устанавливается градостроительный регламент для каждой территориальной зоны индивидуально, с учетом особенностей ее расположения и развития, а также возможности территориального сочетания различных видов использования земельных участков (жилого, общественно-делового, производственного, рекреационного и иных видов использования земельных участков). Для земельных участков, расположенных в границах одной территориальной зоны, устанавливается единый градостроительный регламент. Градостроительный регламент территориальной зоны определяет основу правового режима земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе застройки и последующей эксплуатации зданий, сооружений.

Градостроительные регламенты обязательны для исполнения всеми собственниками земельных участков, землепользователями, землевладельцами и арендаторами земельных участков независимо от форм собственности и иных прав на земельные участки.

Указанные лица могут использовать земельные участки в соответствии с любым предусмотренным градостроительным регламентом для каждой территориальной зоны видом разрешенного использования.

Земельный участок и прочно связанные с ним объекты недвижимости не соответствуют установленному градо-

строительному регламенту территориальных зон в случае, если:

- виды их использования не входят в перечень видов разрешенного использования;

- их размеры не соответствуют предельным значениям, установленным градостроительным регламентом.

Указанные земельные участки и прочно связанные с ними объекты недвижимости могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, если их использование опасно для жизни и здоровья людей, окружающей среды, памятников истории и культуры. В случаях, если использование не соответствующих градостроительному регламенту земельных участков и прочно связанных с ними объектов недвижимости опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия (памятников истории и культуры), в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на использование таких объектов. Реконструкция существующих объектов недвижимости, а также строительство новых объектов недвижимости, прочно связанных с указанными земельными участками, могут осуществляться только в соответствии с установленными градостроительными регламентами.

Земельные участки в составе жилых зон предназначены для застройки жилыми зданиями, а также объектами культурно-бытового и иного назначения. Жилые зоны могут предназначаться для индивидуальной жилой застройки, малоэтажной смешанной жилой застройки, среднеэтажной смешанной жилой застройки и многоэтажной жилой застройки, а также иных видов застройки согласно градостроительным регламентам.

Земельные участки в составе общественно-деловых зон предназначены для застройки административными зданиями, объектами образовательного, культурно-бытового, социального назначения и иными предназначенными для общественного использования объектами согласно градостроительным регламентам.

Земельные участки в составе производственных зон предназначены для застройки промышленными, коммунально-складскими, иными предназначенными для этих целей производственными объектами согласно градостроительным регламентам.

Земельные участки в составе зон инженерной и транспортной инфраструктур предназначены для застройки объектами железнодорожного, автомобильного, речного, морского, воздушного и трубопроводного транспорта, связи, инженерной инфраструктуры, а также объектами иного назначения согласно градостроительным регламентам.

Земельные участки в составе рекреационных зон, в том числе земельные участки, занятые городскими лесами, скверами, парками, городскими садами, прудами, озерами, водохранилищами, используются для отдыха граждан и туризма. В пределах границ населенных пунктов могут выделяться зоны особо охраняемых территорий, в которые включаются земельные участки, имеющие особое природоохранное, научное, историко-культурное, эстетическое, рекреационное, оздоровительное и иное особо ценное значение.

Земельные участки в составе зон сельскохозяйственного использования в населенных пунктах - земельные участки, занятые пашнями, многолетними насаждениями, а также зданиями, сооружениями сельскохозяйственного назначения, - используются в целях ведения сельскохозяйственного произ-

водства до момента изменения вида их использования в соответствии с генеральными планами населенных пунктов и правилами землепользования и застройки.

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.

3. Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения. Землями промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, землями для обеспечения космической деятельности, землями обороны, безопасности и землями иного специального назначения признаются земли, которые расположены за границами населенных пунктов и используются или предназначены для обеспечения деятельности организаций и (или) эксплуатации объектов промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, объектов для обеспечения космической деятельности, объектов обороны и безопасности, осуществления иных специальных задач.

Земли промышленности и иного специального назначения в зависимости от характера специальных задач, для решения которых они используются или предназначены, подразделяются на:

- 1) земли промышленности;
- 2) земли энергетики;
- 3) земли транспорта;
- 4) земли связи, радиовещания, телевидения, информатики;

- 5) земли для обеспечения космической деятельности;
- 6) земли обороны и безопасности;
- 7) земли иного специального назначения.

В целях обеспечения дорожной деятельности могут предоставляться земельные участки для:

- 1) размещения автомобильных дорог;
- 2) размещения объектов дорожного сервиса, объектов, предназначенных для осуществления дорожной деятельности, стационарных постов органов внутренних дел;
- 3) установления полос отвода автомобильных дорог.

Земельные участки в границах полос отвода автомобильных дорог могут предоставляться в установленном земельным законодательством порядке гражданам и юридическим лицам для размещения объектов дорожного сервиса. Для создания необходимых условий использования автомобильных дорог и их сохранности, обеспечения соблюдения требований безопасности дорожного движения и обеспечения безопасности граждан создаются придорожные полосы автомобильных дорог. Установление границ полос отвода автомобильных дорог и границ придорожных полос автомобильных дорог, использование таких полос отвода и придорожных полос осуществляются в соответствии с законодательством Российской Федерации об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности.

4. Земли особо охраняемых территорий и объектов. К землям особо охраняемых территорий относятся земли, которые имеют особое природоохранное, научное, историко-культурное, эстетическое, рекреационное, оздоровительное и иное ценное значение, которые изъяты в соответствии с постановлениями федеральных органов государственной власти, органов государственной власти субъектов Российской Федерации

Федерации или решениями органов местного самоуправления полностью или частично из хозяйственного использования и оборота и для которых установлен особый правовой режим.

5. Земли лесного фонда. К землям лесного фонда относятся лесные земли и нелесные земли, состав которых устанавливается лесным законодательством.

6. Земли водного фонда. Землями водного фонда являются земли, на которых находятся поверхностные водные объекты. Если водные объекты полностью находятся в пределах земель сельскохозяйственного назначения и (или) земель других категорий, такие земли не относятся к землям водного фонда.

7. Земли запаса. К землям запаса относятся земли, находящиеся в государственной или муниципальной собственности и не предоставленные гражданам или юридическим лицам, за исключением земель фонда перераспределения земель.

1.4. Государственное управление землепользованием

Управление землепользованием — это систематическое, сознательное, целенаправленное воздействие государства и общества на земельные ресурсы. Основу системы управления землепользованием составляют объект, субъект, предмет, цель, задачи и функции управления.

Целью управления землепользованием является обеспечение потребностей государства и общества, удовлетворяемых за счет свойств земли. Основная цель достигается путем постановки частных целей, таких как рациональное, эффективное и использование и охрана земель; формирование перспективного перераспределения земельных ресурсов и харак-

тера их использования; высокий уровень экологических и социальных условий жизни населения; эффективное развитие предпринимательской и общественной деятельности; сохранение и восстановление свойств окружающей природной среды, в том числе земли; получение максимума поступлений платежей за землю в различные бюджеты.

Объектом управления является весь земельный фонд Российской Федерации, ее субъектов, административного района, города и других муниципальных образований, земельные участки отдельных субъектов земельных отношений, отличающиеся по виду использования, правовому статусу, а также земельные участки общего пользования.

Субъекты управления подразделяют на субъекты, осуществляющие государственное, местное и внутрихозяйственное управление, начиная от государства как субъекта земельных отношений и завершая конкретным юридическим лицом или гражданином.

К основным задачам государственного управления землепользованием можно отнести:

- наделение органов управления политическими и организационно- регламентирующими функциями, обеспечивающими эффективное развитие общества;

- обеспечение решений органов государственного управления;

- регулирование государственными актами финансовой и природоохранной деятельности субъектов земельных отношений;

- обеспечение социально-правовой защиты субъектов земельных отношений;

- формирование благоприятных условий для предпринимательства и прогрессивного развития общества;

-улучшение использования и охраны земельных ресурсов;
-создание правовых, экономических и организационных предпосылок для различных форм хозяйствования на земле и др.

Под функциями государственного управления землепользованием понимаются основные направления деятельности государственных органов и органов местного самоуправления по обеспечению рационального использования и охраны земель. К ним относятся:

- 1) планирование рационального использования и охраны земельных ресурсов;
- 2) распределение и перераспределение земель между юридическими и физическими лицами;
- 3) организация и осуществление землеустройства и земельного кадастра, а также мониторинга земель;
- 4) осуществление государственного контроля за использованием и охраной земель;
- 5) участие в разрешении земельных споров между земельными собственниками, землевладельцами и землепользователями;
- 6) охрана права собственности на землю, права землевладения и права землепользования.

Наряду с определенными позитивными результатами земельной реформы – развитием многообразия форм собственности и хозяйствования, распространением прогрессивных технологий, медленным, но последовательным формированием инфраструктуры аграрного и земельного рынков и др. в течение всего периода реформ проявились и, к сожалению, множатся весьма опасные явления, разрушающие земельный потенциал страны. Наиболее рельефными из них являются:

- деградация огромной площади сельскохозяйственных земель, в том числе катастрофическое развитие процессов водной и ветровой эрозии, опустынивание, заболачивание, закустаривание, обеднение почв и др.

- беспрецедентная криминализация сферы управления земельными ресурсами, где в геометрической прогрессии множится число коррупционных и других криминальных сделок;

- утрата точных границ земельных участков, приводящая к многочисленным земельным спорам и судебным тяжбам и необеспеченность правовых гарантий их собственников;

- снижение налогооблагаемой базы;

- возрастающая неудовлетворенность участников земельных отношений состоянием и темпами развития инфраструктуры земельного рынка;

- распространение рейдерства, растущая незащищенность прав на землю российских граждан, неэффективность судебной практики в сфере земельных отношений;

- концентрация огромной площади земель в собственности крупных корпоративных структур, что по своей сути является развитием латифундий, которые во всем мире считаются экономическим и социальным злом;

- усугубление ситуации с использованием земель из фондов перераспределения, невостребованных земельных долей и других участков, общей площадью в несколько миллионов гектаров;

- растущая дезинформированность органов управления и населения страны о составе, структуре и динамике изменений состояния земельного фонда из-за отставания технологий получения, обработки и распространения информации;

- на кадастровый учет поставлено лишь около 15% всех земельных участков, остальные не описаны, их точные границы не определены, объективная информация о них отсутствует;

- продолжающееся снижение эффективности государственного контроля за использованием и охраной земель;

- депрофессионализация специалистов, работающих в сфере регулирования земельных отношений и управления земельными ресурсами; разрушение проектно-сметной практики в землеустройстве и др.

Земельная политика государства должна четко и определенно установить цели, приоритетные задачи и инструменты регулирования земельных отношений, реализация которых позволит коренным образом изменить вектор их развития с ориентацией на сохранения и приумножение земельного потенциала страны, как на среднесрочную, так и более отдаленную перспективу. Основными целями государственной политики должны стать:

1. Завершение формирования системы землевладения и землепользования, в полной мере, обеспечивающей реализацию и защиту законных прав граждан, юридических лиц, государства и муниципальных образований на приобретение и организацию рационального использования земельных участков;

2. Формирование цивилизованного земельного рынка на основе развития его инфраструктуры;

3. Создание условий и стимулов для рационального и эффективного использования земель, для удовлетворения потребностей и интересов правообладателей земельных участков, территориальных образований и государства в целом;

4. Обеспечение охраны земельных ресурсов страны от деградации и бесхозяйственного использования.

Решение названных задач должно стать основным содержанием земельной политики государства и, по сути, определить направления деятельности государственных структур, призванных обеспечивать поступательное развитие в стране земельных отношений и рациональное использование земельных ресурсов.

Контрольные вопросы

1. *Определите содержание права собственности на землю.*
2. *Что такое землевладение и землепользование?*
3. *Назовите и кратко охарактеризуйте основания возникновения права собственности на землю.*
4. *Какие формы собственности на землю предусмотрены законодательством?*
5. *Как проводится разграничение государственной собственности на землю?*
6. *Какие земельные участки входят в состав федеральной собственности?*
7. *Какие земельные участки относятся к собственности субъектов РФ?*
8. *Назовите права и обязанности собственников земельных участков.*
9. *Что такое аренда земельных участков?*
10. *Что такое сервитут?*
11. *Что такое служебный надел и кому он может быть предоставлен?*
12. *Назовите сделки с недвижимым имуществом, которые подлежат государственной регистрации.*
13. *Назовите условия, при которых сделка с недвижимым имуществом является действительной.*
14. *Что такое земельный фонд Российской Федерации?*
15. *Назовите правовой режим земель по категориям земельного фонда.*
16. *Что такое управление землепользованием?*
17. *Назовите цель, объекты и субъекты управления землепользованием.*
18. *Назовите функции управления землепользованием.*
19. *Назовите задачи управления землепользованием.*
20. *Что является основными целями государственной политики в области управления землепользованием?*

2. ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ПОД СТРОИТЕЛЬСТВО

2.1. Порядок предоставления земельных участков для строительства

Земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются на основании:

1) решения органа государственной власти или органа местного самоуправления в случае предоставления земельного участка в собственность бесплатно или в постоянное (бессрочное) пользование;

2) договора купли-продажи в случае предоставления земельного участка в собственность за плату;

3) договора аренды в случае предоставления земельного участка в аренду;

4) договора безвозмездного пользования в случае предоставления земельного участка в безвозмездное пользование.

Земельные участки, находящиеся в федеральной собственности, могут предоставляться на основании решений Правительства Российской Федерации в собственность государственным корпорациям, публично-правовой компании «Единый заказчик в сфере строительства» в качестве имущественного взноса Российской Федерации в соответствии с федеральными законами.

Предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления в пределах их компетенции.

Продажа земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется

на торгах, проводимых в форме аукционов, допустима продажа без торгов.

Без проведения торгов осуществляется продажа:

1) земельных участков, образованных из земельного участка, предоставленного по договору аренды или договору безвозмездного пользования в целях комплексного освоения или развития территории;

2) земельных участков, образованных из земельного участка, предоставленного садоводческому или огородническому некоммерческому товариществу, за исключением земельных участков общего назначения, членам такого товарищества;

3) земельных участков, на которых расположены здания, сооружения, собственникам таких зданий, сооружений либо помещений в них;

4) земельных участков, находящихся в постоянном (бессрочном) пользовании юридических лиц;

5) земельных участков крестьянскому (фермерскому) хозяйству или сельскохозяйственной организации в случаях, установленных Федеральным законом «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»;

б) земельных участков, предназначенных для ведения сельскохозяйственного производства и переданных в аренду гражданину или юридическому лицу, этому гражданину или этому юридическому лицу по истечении трех лет с момента заключения договора аренды с этим гражданином или этим юридическим лицом либо передачи прав и обязанностей по договору аренды земельного участка этому гражданину или этому юридическому лицу при условии отсутствия у уполномоченного органа информации о выявленных в рамках государственного земельного надзора и неустраненных наруше-

ниях законодательства Российской Федерации при использовании такого земельного участка в случае, если этим гражданином или этим юридическим лицом заявление о заключении договора купли-продажи такого земельного участка без проведения торгов подано до дня истечения срока указанного договора аренды земельного участка;

7) земельных участков гражданам для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта, садоводства для собственных нужд, гражданам или крестьянским (фермерским) хозяйствам для осуществления хозяйственной деятельности;

Если единственная заявка на участие в аукционе по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, подана лицом, которое соответствует указанным в извещении о проведении аукциона требованиям к участникам аукциона и заявка на участие в аукционе которого соответствует указанным в извещении о проведении аукциона условиям аукциона, либо если только один заявитель признан единственным участником аукциона или в аукционе принял участие только один его участник, продажа такого земельного участка осуществляется указанному лицу.

При заключении договора купли-продажи земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, без проведения торгов цена такого земельного участка определяется в порядке, установленном:

1) Правительством Российской Федерации, в отношении земельных участков, находящихся в федеральной собственности;

2) органом государственной власти субъекта Российской Федерации, в отношении земельных участков, находящихся в

собственности субъекта Российской Федерации, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена;

3) органом местного самоуправления, в отношении земельных участков, находящихся в муниципальной собственности.

При заключении договора купли-продажи земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, без проведения торгов цена такого земельного участка не может превышать его кадастровую стоимость. Иностранным гражданам, лицам без гражданства, иностранным юридическим лицам земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются в собственность исключительно за плату.

Земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются в постоянное (бессрочное) пользование исключительно:

1) органам государственной власти и органам местного самоуправления;

2) государственным и муниципальным учреждениям (бюджетным, казенным, автономным);

3) казенным предприятиям;

4) центрам исторического наследия президентов Российской Федерации, прекративших исполнение своих полномочий.

В решении о предоставлении земельного участка в постоянное (бессрочное) пользование указывается кадастровый номер земельного участка, а также:

1) наименование организации, государственный регистрационный номер записи о государственной регистрации юридического лица в едином государственном реестре юри-

дических лиц в случае предоставления земельного участка юридическому лицу;

2) наименование органа местного самоуправления в случае предоставления ему земельного участка;

3) наименование органа государственной власти в случае предоставления ему земельного участка.

Земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, могут быть предоставлены в безвозмездное пользование:

1) в виде служебных наделов работникам организаций на срок трудового договора, заключенного между работником и организацией;

2) религиозным организациям для размещения зданий, сооружений религиозного или благотворительного назначения на срок до десяти лет;

3) религиозным организациям, если на таких земельных участках расположены принадлежащие им на праве безвозмездного пользования здания, сооружения, на срок до прекращения прав на указанные здания, сооружения;

4) религиозным организациям на срок до сорока девяти лет при условии, что на указанных земельных участках расположены здания, сооружения религиозного или благотворительного назначения, принадлежащие им на праве собственности, в случае, если указанные земельные участки ограничены в обороте и (или) не могут быть предоставлены данным религиозным организациям в собственность;

5) некоммерческим организациям для осуществления строительства и (или) реконструкции объектов капитального строительства на таких земельных участках полностью за счет средств, полученных в качестве субсидии из федерального бюджета, на срок строительства и (или) реконструкции данных объектов капитального строительства;

6) гражданину для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства или осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности в муниципальных образованиях, на срок не более чем шесть лет;

7) 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 профессиям, специальностям, установленным законом субъекта Российской Федерации, на срок не более чем шесть лет.

8) гражданину, если на земельном участке находится служебное жилое помещение в виде жилого дома, предоставленное этому гражданину, на срок права пользования таким жилым помещением;

9) гражданам в целях осуществления сельскохозяйственной деятельности (в том числе пчеловодства) для собственных нужд на лесных участках на срок не более чем пять лет;

10) гражданам и юридическим лицам для сельскохозяйственного, охотхозяйственного, лесохозяйственного и иного использования, не предусматривающего строительства зданий, сооружений, если такие земельные участки включены в утвержденный в установленном Правительством Российской Федерации порядке перечень земельных участков, предоставленных для нужд обороны и безопасности и временно не используемых для указанных нужд, на срок не более чем пять лет;

11) садоводческим или огородническим некоммерческим товариществам на срок не более чем пять лет;

12) некоммерческим организациям, созданным гражданами, в целях жилищного строительства;

13) лицам, относящимся к коренным малочисленным народам Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации, и их общинам в местах традиционного проживания и традиционной хозяйственной деятельности для размещения зданий, сооружений, необходимых в целях сохранения и развития традиционных образа жизни, хозяйственной деятельности и промыслов коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации, на срок не более чем десять лет;

14) некоммерческим организациям, предусмотренным законом субъекта Российской Федерации и созданным субъектом Российской Федерации в целях жилищного строительства для обеспечения жилыми помещениями отдельных категорий граждан, определенных федеральным законом, указом Президента Российской Федерации, нормативным правовым актом Правительства Российской Федерации, законом субъекта Российской Федерации, в целях строительства указанных жилых помещений на период осуществления данного строительства;

15) лицу, право безвозмездного пользования которого на земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, прекращено в связи с изъятием земельного участка для государственных или муниципальных нужд, взамен изъяттого земельного участка на срок, установленный настоящим пунктом в зависимости от основания возникновения права безвозмездного пользования на изъятый земельный участок;

16) публично-правовой компании «Единый заказчик в сфере строительства» для обеспечения выполнения инженер-

ных изысканий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта, сноса объектов капитального строительства;

Решение о проведении аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, принимается уполномоченным органом, в том числе по заявлениям граждан или юридических лиц.

Образование земельного участка для его продажи или предоставления в аренду путем проведения аукциона по инициативе органа государственной власти или органа местного самоуправления и подготовка к проведению аукциона осуществляются в следующем порядке:

1) подготовка и утверждение уполномоченным органом схемы расположения земельного участка в случае, если такой земельный участок предстоит образовать и отсутствует утвержденный проект межевания территории;

2) обеспечение уполномоченным органом выполнения в отношении земельного участка, образование которого предусмотрено проектом межевания территории или схемой расположения земельного участка, в соответствии с требованиями, установленными Федеральным законом «О государственной регистрации недвижимости», работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов, содержащих необходимые для осуществления государственного кадастрового учета сведения о таком земельном участке;

3) осуществление на основании заявления уполномоченного органа государственного кадастрового учета земельного участка, а также государственной регистрации прав на

него, за исключением случаев образования земельного участка из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена;

4) получение информации о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (за исключением сетей электроснабжения), предусмотренной законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности, за исключением случаев, если в соответствии с разрешенным использованием земельного участка не предусматривается возможность строительства зданий, сооружений;

5) принятие уполномоченным органом решения о проведении аукциона.

Проведение аукциона, а также образование земельного участка для его продажи или предоставления в аренду путем проведения аукциона может осуществляться по инициативе заинтересованных в предоставлении земельного участка гражданина или юридического лица. В этом случае образование земельного участка и подготовка аукциона осуществляются в следующем порядке:

1) подготовка заинтересованными в предоставлении земельного участка гражданином или юридическим лицом схемы расположения земельного участка, если земельный участок предстоит образовать и не утвержден проект межевания территории, в границах которой предусмотрено образование земельного участка;

2) обращение заинтересованных в предоставлении земельного участка гражданина или юридического лица в уполномоченный орган с заявлением об утверждении схемы расположения земельного участка, если земельный участок

предстоит образовать и не утвержден проект межевания территории, в границах которой предусмотрено образование земельного участка;

3) проверка уполномоченным органом наличия или отсутствия оснований для отказа в утверждении схемы расположения земельного участка, принятие и направление им заявителю в срок не более двух месяцев со дня поступления заявления об утверждении схемы расположения земельного участка решения о ее утверждении с приложением этой схемы или решения об отказе в ее утверждении при наличии хотя бы одного из оснований, указанных в земельном законодательстве. В решении об отказе в утверждении схемы расположения земельного участка должны быть указаны все основания принятия такого решения. В случае, если на момент поступления в уполномоченный орган заявления об утверждении схемы расположения земельного участка на рассмотрении такого органа находится представленная ранее другим лицом схема расположения земельного участка и местоположение земельных участков, образование которых предусмотрено этими схемами, частично или полностью совпадает, уполномоченный орган принимает решение о приостановлении рассмотрения поданного позднее заявления об утверждении схемы расположения земельного участка и направляет такое решение заявителю. Рассмотрение поданного позднее заявления об утверждении схемы расположения земельного участка приостанавливается до принятия решения об утверждении ранее направленной схемы расположения земельного участка либо до принятия решения об отказе в утверждении ранее направленной схемы расположения земельного участка;

4) обеспечение заинтересованным лицом выполнения кадастровых работ в целях образования земельного участка в

соответствии с утвержденным проектом межевания территории или утвержденной схемой расположения земельного участка;

5) осуществление государственного кадастрового учета земельного участка, а также государственной регистрации права государственной или муниципальной собственности (за исключением случаев образования земельного участка из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена) на земельный участок, образование которого осуществляется в соответствии с утвержденным проектом межевания территории или утвержденной схемой расположения земельного участка, на основании заявления заинтересованных в предоставлении земельного участка гражданина или юридического лица либо заявления кадастрового инженера, выполнившего кадастровые работы в целях образования земельного участка, без получения доверенности или иного уполномочивающего документа от уполномоченного органа;

6) обращение заинтересованных в предоставлении земельного участка гражданина или юридического лица в уполномоченный орган с заявлением о проведении аукциона с указанием кадастрового номера такого земельного участка. В данном заявлении должна быть указана цель использования земельного участка;

7) обращение уполномоченного органа с заявлением о государственной регистрации права государственной или муниципальной собственности на земельный участок, образованный в соответствии с проектом межевания территории или с утвержденной схемой расположения земельного участка, за исключением случаев, если земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная соб-

ственность на которые не разграничена, и случаев, если земельный участок не может быть предметом аукциона;

8) получение информации о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (за исключением сетей электроснабжения), предусмотренной законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности, если наличие таких условий является обязательным условием для проведения аукциона, за исключением случаев, если земельный участок не может быть предметом аукциона;

9) проверка уполномоченным органом наличия или отсутствия оснований подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, и принятие им в срок не более чем два месяца со дня поступления соответствующего заявления решения о проведении аукциона либо решения об отказе в проведении аукциона.

Заявление об утверждении схемы расположения земельного участка, заявление о проведении аукциона подаются или направляются в уполномоченный орган заявителем по его выбору лично или посредством почтовой связи на бумажном носителе либо в форме электронных документов с использованием информационно-телекоммуникационной сети «Интернет». Порядок и способы подачи указанных заявлений, если они подаются в форме электронных документов с использованием информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», и требования к их формату утверждаются уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

Уполномоченный орган при наличии в письменной форме согласия лица, обратившегося с заявлением об утвер-

ждении схемы расположения земельного участка, вправе утвердить иной вариант схемы расположения земельного участка.

В случае, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка предусматривается строительство зданий, сооружений, предоставление такого земельного участка осуществляется путем проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, за исключением случаев проведения аукциона по продаже земельного участка или аукциона на право заключения договора аренды земельного участка.

Земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если:

1) границы земельного участка подлежат уточнению в соответствии с требованиями Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости»;

2) на земельный участок не зарегистрировано право государственной или муниципальной собственности, за исключением случаев, если такой земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена;

3) в отношении земельного участка в установленном законодательством Российской Федерации порядке не определены предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции, за исключением случаев, если в соответствии с разрешенным использованием земельного участка не предусматривается возможность строительства зданий, сооружений;

4) в отношении земельного участка отсутствует информация о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям

инженерно-технического обеспечения (за исключением сетей электроснабжения), за исключением случаев, если в соответствии с разрешенным использованием земельного участка не предусматривается возможность строительства зданий, сооружений;

5) в отношении земельного участка не установлено разрешенное использование или разрешенное использование земельного участка не соответствует целям использования земельного участка, указанным в заявлении о проведении аукциона;

6) земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, установленные ограничения использования земельных участков в которой не допускают использования земельного участка в соответствии с целями использования такого земельного участка, указанными в заявлении о проведении аукциона;

7) земельный участок предоставлен на праве постоянного (бессрочного) пользования, безвозмездного пользования, пожизненного наследуемого владения или аренды;

8) на земельном участке расположены здание, сооружение, объект незавершенного строительства, принадлежащие гражданам или юридическим лицам, за исключением случаев, если на земельном участке расположены сооружения (в том числе сооружения, строительство которых не завершено), размещение которых допускается на основании сервитута, публичного сервитута, а также случаев проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, если в отношении расположенных на нем здания, сооружения, объекта незавершенного строительства принято решение о сносе самовольной постройки либо решение о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответ-

ствие с установленными требованиями и в сроки, установленные указанными решениями, не выполнены обязанности;

9) на земельном участке расположены 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, за исключением случаев, если на земельном участке расположены сооружения (в том числе сооружения, строительство которых не завершено), размещение которых допускается на основании сервитута, публичного сервитута;

10) земельный участок изъят из оборота, за исключением случаев, в которых в соответствии с федеральным законом изъятые из оборота земельные участки могут быть предметом договора аренды;

11) земельный участок ограничен в обороте, за исключением случая проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка;

12) земельный участок зарезервирован для государственных или муниципальных нужд, за исключением случая проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка на срок, не превышающий срока резервирования земельного участка;

13) земельный участок расположен в границах территории, в отношении которой заключен договор о ее комплексном развитии;

14) земельный участок в соответствии с утвержденными документами территориального планирования и (или) доку-

ментацией по планировке территории предназначен для размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения или объектов местного значения;

15) земельный участок предназначен для размещения здания или сооружения в соответствии с государственной программой Российской Федерации, 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, за исключением случаев, если принято решение об отказе в предварительном согласовании предоставления такого земельного участка или решение об отказе в его предоставлении;

18) земельный участок является земельным участком общего пользования или расположен в границах земель общего пользования, территории общего пользования;

19) земельный участок изъят для государственных или муниципальных нужд, за исключением земельных участков, изъятых для государственных или муниципальных нужд в связи с признанием многоквартирного дома, который расположен на таком земельном участке, аварийным и подлежащим сносу или реконструкции.

Организатор аукциона обеспечивает опубликование извещения о проведении аукциона в порядке, установленном для официального опубликования (обнародования) муниципальных правовых актов уставом поселения, муниципального округа или городского округа, по месту нахождения земельного участка не менее чем за тридцать дней до дня проведе-

ния аукциона. Извещение о проведении аукциона должно содержать сведения:

- 1) об организаторе аукциона;
- 2) об уполномоченном органе и о реквизитах решения о проведении аукциона;
- 3) о месте, дате, времени и порядке проведения аукциона;
- 4) о предмете аукциона (в том числе о местоположении, площади и кадастровом номере земельного участка), правах на земельный участок, об ограничениях этих прав, о разрешенном использовании и принадлежности земельного участка к определенной категории земель, а также о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства (за исключением случаев, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка не предусматривается строительство здания, сооружения), о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (за исключением сетей электроснабжения) (за исключением случаев, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка не предусматривается строительство здания, сооружения);
- 5) о начальной цене предмета аукциона;
- 6) о «шаге аукциона»;
- 7) о форме заявки на участие в аукционе, порядке ее приема, об адресе места ее приема, о дате и времени начала и окончания приема заявок на участие в аукционе;
- 8) о размере задатка, порядке его внесения участниками аукциона и возврата им задатка, банковских реквизитах счета для перечисления задатка;

9) о сроке аренды земельного участка в случае проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка;

10) о льготах по арендной плате в отношении земельного участка, включенного в перечень государственного имущества или перечень муниципального имущества;

11) об обязательстве по сносу здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, которые расположены на земельном участке и в отношении которых принято решение о сносе самовольной постройки, в срок, не превышающий двенадцати месяцев;

12) об обязательстве по сносу здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, которые расположены на земельном участке и в отношении которых принято решение о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями, либо по представлению в орган местного самоуправления поселения, муниципального округа или городского округа по месту нахождения самовольной постройки или в случае, если самовольная постройка расположена на межселенной территории, в орган местного самоуправления муниципального района утвержденной проектной документации по реконструкции самовольной постройки в целях ее приведения в соответствие с установленными требованиями в срок, не превышающий двенадцати месяцев;

13) об обязательстве по приведению в соответствие с установленными требованиями здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, которые расположены на земельном участке и в отношении которых принято решение о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями, в срок, не превышающий трех лет.

Для участия в аукционе заявители представляют в установленном в извещении о проведении аукциона срок следующие документы:

1) заявка на участие в аукционе по установленной в извещении о проведении аукциона форме с указанием банковских реквизитов счета для возврата задатка;

2) копии документов, удостоверяющих личность заявителя (для граждан);

3) надлежащим образом, заверенный перевод на русский язык документов о государственной регистрации юридического лица в соответствии с законодательством иностранного государства в случае, если заявителем является иностранное юридическое лицо;

4) документы, подтверждающие внесение задатка.

Организатор аукциона в отношении заявителей - юридических лиц и индивидуальных предпринимателей запрашивает сведения о заявителе, содержащиеся соответственно в едином государственном реестре юридических лиц и едином государственном реестре индивидуальных предпринимателей, с использованием единой системы межведомственного электронного взаимодействия в федеральном органе исполнительной власти, осуществляющем государственную регистрацию юридических лиц, физических лиц в качестве индивидуальных предпринимателей. Прием документов прекращается не ранее чем за пять дней до дня проведения 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. Срок рассмотрения заявок на участие в аукционе не может превышать три рабочих дня с даты окончания срока

приема документов. Один заявитель вправе подать только одну заявку на участие в аукционе.

Заявитель имеет право отозвать принятую организатором аукциона заявку на участие в аукционе до дня окончания срока приема заявок, уведомив об этом в письменной форме организатора аукциона. Организатор аукциона обязан вернуть заявителю внесенный им задаток в течение трех рабочих дней со дня поступления уведомления об отзыве заявки. В случае отзыва заявки заявителем позднее дня окончания срока приема заявок задаток возвращается в порядке, установленном для участников аукциона.

Заявитель не допускается к участию в аукционе в следующих случаях:

1) непредставление необходимых для участия в аукционе документов или представление недостоверных сведений;

2) непоступление задатка на дату рассмотрения заявок на участие в аукционе;

3) подача заявки на участие в аукционе лицом, которое не имеет права быть участником конкретного аукциона, покупателем земельного участка или приобрести земельный участок в аренду;

4) наличие сведений о заявителе, об учредителях (участниках), о членах коллегиальных исполнительных органов заявителя, лицах, исполняющих функции единоличного исполнительного органа заявителя, являющегося юридическим лицом, в предусмотренном настоящей статьей реестре недобросовестных участников аукциона.

Организатор аукциона ведет протокол рассмотрения заявок на участие в аукционе, который должен содержать сведения о заявителях, допущенных к участию в аукционе и признанных участниками аукциона, датах подачи заявок,

внесенных задатках, а также сведения о заявителях, не допущенных к участию в аукционе, с указанием причин отказа в допуске к участию в нем. Заявитель, признанный участником аукциона, становится участником аукциона с даты подписания организатором аукциона протокола рассмотрения заявок. Протокол рассмотрения заявок на участие в аукционе подписывается организатором аукциона не позднее чем в течение одного дня со дня их рассмотрения и размещается на официальном сайте не позднее, чем на следующий день после дня подписания протокола.

В случае, если по окончании срока подачи заявок на участие в аукционе подана только одна заявка на участие в аукционе или не подано ни одной заявки на участие в аукционе, аукцион признается несостоявшимся. Если единственная заявка на участие в аукционе и заявитель, подавший указанную заявку, соответствуют всем требованиям и указанным в извещении о проведении аукциона условиям аукциона, уполномоченный орган в течение десяти дней со дня рассмотрения указанной заявки обязан направить заявителю три экземпляра подписанного проекта договора купли-продажи или проекта договора аренды земельного участка. При этом договор купли-продажи земельного участка заключается по начальной цене предмета аукциона, а размер ежегодной арендной платы или размер первого арендного платежа по договору аренды земельного участка определяется в размере, равном начальной цене предмета аукциона.

В ходе проведения аукциона участники аукциона подают предложения о цене предмета аукциона в соответствии со следующими требованиями:

- 1) предложение о цене предмета аукциона увеличивает текущее максимальное предложение о цене предмета аукциона на величину «шага аукциона»;

2) участник аукциона не вправе подать предложение о цене предмета аукциона в случае, если текущее максимальное предложение о цене предмета аукциона подано таким участником аукциона.

Результаты аукциона оформляются протоколом, который составляет организатор аукциона. Протокол о результатах аукциона составляется в двух экземплярах, один из которых передается победителю аукциона, а второй остается у организатора аукциона. В протоколе указываются:

- 1) сведения о месте, дате и времени проведения аукциона;
- 2) предмет аукциона, в том числе сведения о местоположении и площади земельного участка;
- 3) сведения об участниках аукциона, о начальной цене предмета аукциона, последнем и предпоследнем предложениях о цене предмета аукциона;
- 4) наименование и место нахождения (для юридического лица), фамилия, имя и (при наличии) отчество, место жительства (для гражданина) победителя аукциона и иного участника аукциона, который сделал предпоследнее предложение о цене предмета аукциона;
- 5) сведения о последнем предложении о цене предмета аукциона (цена приобретаемого в собственность земельного участка, размер ежегодной арендной платы или размер первого арендного платежа).

Победителем аукциона признается участник аукциона, предложивший наибольшую цену за земельный участок или наибольший размер ежегодной арендной платы за земельный участок.

Уполномоченный орган направляет победителю аукциона или единственному принявшему участие в аукционе его участнику три экземпляра подписанного проекта догово-

ра купли-продажи или проекта договора аренды земельного участка в десятидневный срок со дня составления протокола о результатах аукциона. При этом договор купли-продажи земельного участка заключается по цене, предложенной победителем аукциона, или в случае заключения указанного договора с единственным принявшим участие в аукционе его участником по начальной цене предмета аукциона, а размер ежегодной арендной платы или размер первого арендного платежа по договору аренды земельного участка определяется в размере, предложенном победителем аукциона, или в случае заключения указанного договора с единственным принявшим участие в аукционе его участником устанавливается в размере, равном начальной цене предмета аукциона.

В заявлении о предварительном согласовании предоставления земельного участка указываются:

1) фамилия, имя и (при наличии) отчество, место жительства заявителя, реквизиты документа, удостоверяющего личность заявителя (для гражданина);

2) наименование и место нахождения заявителя (для юридического лица), а также государственный регистрационный номер записи о государственной регистрации юридического лица в едином государственном реестре юридических лиц и идентификационный номер налогоплательщика, за исключением случаев, если заявителем является иностранное юридическое лицо;

3) кадастровый номер земельного участка, заявление о предварительном согласовании предоставления, которого подано (далее - испрашиваемый земельный участок), в случае, если границы такого земельного участка подлежат уточнению в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации недвижимости»;

5) кадастровый номер земельного участка или кадастровые номера земельных участков, из которых в соответствии с проектом межевания территории, со схемой расположения земельного участка или с проектной документацией лесных участков предусмотрено образование испрашиваемого земельного участка, в случае, если сведения о таких земельных участках внесены в Единый государственный реестр недвижимости;

6) основание предоставления земельного участка без проведения торгов;

7) вид права, на котором заявитель желает приобрести земельный участок, если предоставление земельного участка возможно на нескольких видах прав;

8) цель использования земельного участка;

9) реквизиты решения об изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд в случае, если земельный участок предоставляется взамен земельного участка, изымаемого для государственных или муниципальных нужд;

10) реквизиты решения об утверждении документа территориального планирования или проекта планировки территории в случае, если земельный участок предоставляется для размещения объектов, предусмотренных указанным документом или проектом;

11) почтовый адрес или адрес электронной почты для связи с заявителем.

К заявлению о предварительном согласовании предоставления земельного участка прилагаются:

1) документы, подтверждающие право заявителя на приобретение земельного участка без проведения торгов и предусмотренные перечнем, установленным уполномочен-

ным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти, за исключением документов, которые должны быть представлены в уполномоченный орган в порядке межведомственного информационного взаимодействия;

2) схема расположения земельного участка в случае, если испрашиваемый земельный участок предстоит образовать и отсутствует проект межевания территории, в границах которой предстоит образовать такой земельный участок;

3) проектная документация лесных участков в случае, если подано заявление о предварительном согласовании предоставления лесного участка, за исключением лесного участка, образуемого в целях размещения линейного объекта;

4) документ, подтверждающий полномочия представителя заявителя, в случае, если с заявлением о предварительном согласовании предоставления земельного участка обращается представитель заявителя;

5) заверенный перевод на русский язык документов о государственной регистрации юридического лица в соответствии с законодательством иностранного государства в случае, если заявителем является иностранное юридическое лицо;

б) подготовленный садоводческим или огородническим некоммерческим товариществом реестр членов такого товарищества в случае, если подано заявление о предварительном согласовании предоставления земельного участка или о предоставлении земельного участка в безвозмездное пользование такому товариществу.

В течение десяти дней со дня поступления заявления о предварительном согласовании предоставления земельного участка уполномоченный орган возвращает заявление заявителю, если оно не соответствует требованиям или к заявле-

нию не приложены необходимые документы. При этом заявителю должны быть указаны причины возврата заявления о предварительном согласовании предоставления земельного участка.

Рассмотрение заявлений о предварительном согласовании предоставления земельных участков осуществляется в порядке их поступления.

В случае, если к заявлению о предварительном согласовании предоставления земельного участка, поданному гражданином, приложена схема расположения земельного участка, подготовленная в форме документа на бумажном носителе, уполномоченный орган без взимания платы с заявителя обеспечивает подготовку в форме электронного документа схемы расположения земельного участка, местоположение границ которого соответствует местоположению границ земельного участка, указанному в схеме расположения земельного участка, подготовленной в форме документа на бумажном носителе. Взимание платы с уполномоченного органа в случае подготовки в соответствии с настоящим пунктом схемы расположения земельного участка в форме электронного документа с использованием официального сайта органа регистрации прав в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» не осуществляется.

В случае, если на дату поступления в уполномоченный орган заявления о предварительном согласовании предоставления земельного участка, образование которого предусмотрено приложенной к этому заявлению схемой расположения земельного участка, на рассмотрении такого органа находится представленная ранее другим лицом схема расположения земельного участка и местоположение земельных участков, образование которых предусмотрено этими схемами, частич-

но или полностью совпадает, уполномоченный орган принимает решение о приостановлении срока рассмотрения поданного позднее заявления о предварительном согласовании предоставления земельного участка и направляет принятое решение заявителю. Срок рассмотрения поданного позднее заявления о предварительном согласовании предоставления земельного участка приостанавливается до принятия решения об утверждении направленной или представленной ранее схемы расположения земельного участка или до принятия решения об отказе в утверждении указанной схемы.

В срок не более чем двадцать дней со дня поступления заявления о предварительном согласовании предоставления земельного участка уполномоченный орган рассматривает поступившее заявление и проверяет наличие или отсутствие оснований для отказа в предварительном согласовании предоставления земельного участка и по результатам этих рассмотрения и проверки принимает решение о предварительном согласовании предоставления земельного участка или решение об отказе в предварительном согласовании предоставления земельного участка и направляет принятое решение заявителю. Решение об отказе в предварительном согласовании предоставления земельного участка должно содержать все основания отказа.

Уполномоченный орган принимает решение об отказе в предварительном согласовании предоставления земельного участка при наличии хотя бы одного из следующих оснований:

- 1) схема расположения земельного участка, приложенная к заявлению о предварительном согласовании предоставления земельного участка, не может быть утверждена;
- 2) земельный участок, который предстоит образовать, не может быть предоставлен заявителю;

3) земельный участок, границы которого подлежат уточнению в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации недвижимости», не может быть предоставлен заявителю.

В случае, если испрашиваемый земельный участок предстоит образовать, в решении о предварительном согласовании предоставления земельного участка указываются:

1) условный номер испрашиваемого земельного участка, который предстоит образовать в соответствии с проектом межевания территории, со схемой расположения земельного участка или с проектной документацией лесных участков (при наличии данного номера);

2) площадь испрашиваемого земельного участка, который предстоит образовать в соответствии с проектом межевания территории, со схемой расположения земельного участка или с проектной документацией лесных участков;

3) адрес земельного участка или при отсутствии адреса иное описание местоположения такого земельного участка;

4) кадастровый номер земельного участка или кадастровые номера земельных участков, из которых в соответствии с проектом межевания территории, со схемой расположения земельного участка или с проектной документацией лесных участков предусмотрено образование испрашиваемого земельного участка, в случае, если сведения о таких земельных участках внесены в Единый государственный реестр недвижимости;

5) фамилия, имя и (при наличии) отчество, место жительства заявителя, реквизиты документа, удостоверяющего личность заявителя (для гражданина);

6) наименование и место нахождения заявителя (для юридического лица), а также государственный регистраци-

онный номер записи о государственной регистрации юридического лица в едином государственном реестре юридических лиц, идентификационный номер налогоплательщика, за исключением случая, если заявителем является иностранное юридическое лицо;

7) наименование органа государственной власти, если заявителем является орган государственной власти;

8) наименование органа местного самоуправления, если заявителем является орган местного самоуправления;

9) в качестве условия предоставления испрашиваемого земельного участка проведение работ по его образованию в соответствии с проектом межевания территории, со схемой расположения земельного участка или с проектной документацией лесных участков;

10) территориальная зона, в границах которой будет образован испрашиваемый земельный участок и на которую распространяется градостроительный регламент, или вид, виды разрешенного использования испрашиваемого земельного участка;

11) категория земель, к которой относится испрашиваемый земельный участок;

12) право заявителя или кадастрового инженера обращаться без доверенности с заявлением об осуществлении государственного кадастрового учета испрашиваемого земельного участка, а также с заявлением о государственной регистрации государственной или муниципальной собственности на испрашиваемый земельный участок;

13) реквизиты решения об утверждении проекта межевания территории, в соответствии с которым предусмотрено образование испрашиваемого земельного участка (при наличии этого проекта).

Решение о предварительном согласовании предоставления земельного участка, который предстоит образовать, также должно содержать указание на необходимость изменения вида разрешенного использования такого земельного участка и его перевода из одной категории в другую в качестве условия предоставления такого земельного участка в случае, если указанная в заявлении о предварительном согласовании предоставления земельного участка цель его использования:

1) не соответствует видам разрешенного использования земельных участков, установленным для соответствующей территориальной зоны;

2) не соответствует категории земель, из которых такой земельный участок подлежит образованию;

3) не соответствует разрешенному использованию земельного участка, из которого предстоит образовать земельный участок, указанный в заявлении о предварительном согласовании его предоставления.

В случае, если испрашиваемый земельный участок предстоит образовать в соответствии со схемой расположения земельного участка, решение о предварительном согласовании предоставления земельного участка должно содержать указание на утверждение схемы его расположения. В этом случае обязательным приложением к решению о предварительном согласовании предоставления земельного участка, направленному заявителю, является схема расположения земельного участка.

При наличии в письменной форме согласия лица, обратившегося с заявлением о предварительном согласовании предоставления земельного участка, который предстоит образовать в соответствии со схемой расположения земельного участка, уполномоченный орган вправе утвердить иной вариант схемы расположения земельного участка.

В случае, если границы испрашиваемого земельного участка подлежат уточнению в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации недвижимости», в решении о предварительном согласовании предоставления земельного участка указываются:

1) фамилия, имя и (при наличии) отчество, место жительства заявителя, реквизиты документа, удостоверяющего личность заявителя (для гражданина);

2) наименование и место нахождения заявителя (для юридического лица), а также государственный регистрационный номер записи о государственной регистрации юридического лица в едином государственном реестре юридических лиц, идентификационный номер налогоплательщика, за исключением случая, если заявителем является иностранное юридическое лицо;

3) кадастровый номер и площадь испрашиваемого земельного участка;

4) в качестве условия предоставления заявителю испрашиваемого земельного участка уточнение его границ;

5) право заявителя обращаться без доверенности с заявлением об осуществлении государственного кадастрового учета в связи с уточнением границ испрашиваемого земельного участка.

Срок действия решения о предварительном согласовании предоставления земельного участка составляет два года.

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

Уполномоченный орган принимает решение об отказе в предоставлении земельного участка, находящегося в госу-

дарственной или муниципальной собственности, без проведения торгов при наличии хотя бы одного из следующих оснований:

1) с заявлением о предоставлении земельного участка обратилось лицо, которое в соответствии с земельным законодательством не имеет права на приобретение земельного участка без проведения торгов;

2) 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;

3) указанный в заявлении о предоставлении земельного участка земельный участок образован в результате раздела земельного участка, предоставленного садоводческому или огородническому некоммерческому товариществу, за исключением случаев обращения с таким заявлением члена этого товарищества (если такой земельный участок является садовым или огородным) либо собственников земельных участков, расположенных в границах территории ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд (если земельный участок является земельным участком общего назначения);

4) на указанном в заявлении о предоставлении земельного участка земельном участке расположены здание, сооружение, объект незавершенного строительства, принадлежащие гражданам или юридическим лицам, за исключением случаев, если на земельном участке расположены сооружения (в том числе сооружения, строительство которых не завершено), размещение которых допускается на основании

сервитута, публичного сервитута, либо с заявлением о предоставлении земельного участка обратился собственник этих здания, сооружения, помещений в них, этого объекта незавершенного строительства, а также случаев, если подано заявление о предоставлении земельного участка и в отношении расположенных на нем здания, сооружения, объекта незавершенного строительства принято решение о сносе самовольной постройки либо решение о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями и в установленные сроки;

5) на указанном в заявлении о предоставлении земельного участка земельном участке расположены здание, сооружение, объект незавершенного строительства, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, за исключением случаев, если на земельном участке расположены сооружения (в том числе сооружения, строительство которых не завершено), размещение которых допускается на основании сервитута, публичного сервитута, либо с заявлением о предоставлении земельного участка обратился правообладатель этих здания, сооружения, помещений в них, этого объекта незавершенного строительства;

6) указанный в заявлении о предоставлении земельного участка земельный участок является изъятым из оборота или ограниченным в обороте и его предоставление не допускается на праве, указанном в заявлении о предоставлении земельного участка;

7) указанный в заявлении о предоставлении земельного участка земельный участок является зарезервированным для государственных или муниципальных нужд в случае, если заявитель обратился с заявлением о предоставлении земельного участка в собственность, постоянное (бессрочное) поль-

зование или с заявлением о предоставлении земельного участка в аренду, безвозмездное пользование на срок, превышающий срок действия решения о резервировании земельного участка, за исключением случая предоставления земельного участка для целей резервирования;

8) указанный в заявлении о предоставлении земельного участка земельный участок расположен в границах территории, в отношении которой с другим лицом заключен договор о развитии застроенной территории, за исключением случаев, если с заявлением о предоставлении земельного участка обратился собственник здания, сооружения, помещений в них, объекта незавершенного строительства, расположенных на таком земельном участке, или правообладатель такого земельного участка;

9) указанный в заявлении о предоставлении земельного участка земельный участок расположен в границах территории, в отношении которой с другим лицом заключен договор о комплексном развитии территории, или земельный участок образован из земельного участка, в отношении которого с другим лицом заключен договор о комплексном развитии территории, за исключением случаев, если такой земельный участок предназначен для размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения или объектов местного значения и с заявлением о предоставлении такого земельного участка обратилось лицо, уполномоченное на строительство указанных объектов;

10) указанный в заявлении о предоставлении земельного участка земельный участок образован из земельного участка, в отношении которого заключен договор о комплексном развитии территории, и в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории предназначен для раз-

мещения объектов федерального значения, объектов регионального значения или объектов местного значения, за исключением случаев, если с заявлением о предоставлении в аренду земельного участка обратилось лицо, с которым заключен договор о комплексном развитии территории, предусматривающий обязательство данного лица по строительству указанных объектов;

11) указанный в заявлении о предоставлении земельного участка земельный участок является предметом аукциона;

12) в отношении земельного участка, указанного в заявлении о его предоставлении, поступило заявление о проведении аукциона по его продаже или аукциона на право заключения договора его аренды при условии, что такой земельный участок образован и уполномоченным органом не принято решение об отказе в проведении этого аукциона;

13) в отношении земельного участка, указанного в заявлении о его предоставлении, опубликовано и размещено извещение о предоставлении земельного участка для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства, ведения гражданами садоводства для собственных нужд или осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности;

14) разрешенное использование земельного участка не соответствует целям использования такого земельного участка, указанным в заявлении о предоставлении земельного участка, за исключением случаев размещения линейного объекта в соответствии с утвержденным проектом планировки территории;

15) испрашиваемый земельный участок не включен в утвержденный в установленном Правительством Российской Федерации порядке перечень земельных участков, предос-

тавленных для нужд обороны и безопасности и временно не используемых для указанных нужд;

16) площадь земельного участка, указанного в заявлении о предоставлении земельного участка садоводческому или огородническому некоммерческому товариществу, превышает предельный размер;

17) указанный в заявлении о предоставлении земельного участка земельный участок в соответствии с утвержденными документами территориального планирования и (или) документацией по планировке территории предназначен для размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения или объектов местного значения и с заявлением о предоставлении земельного участка обратилось лицо, не уполномоченное на строительство этих объектов;

18) указанный в заявлении о предоставлении земельного участка земельный участок предназначен для размещения здания, сооружения в соответствии с государственной программой Российской Федерации, государственной программой субъекта Российской Федерации и с заявлением о предоставлении земельного участка обратилось лицо, не уполномоченное на строительство этих зданий, сооружений;

19) предоставление земельного участка на заявленном виде прав не допускается;

20) в отношении земельного участка, указанного в заявлении о его предоставлении, не установлен вид разрешенного использования;

21) указанный в заявлении о предоставлении земельного участка земельный участок не отнесен к определенной категории земель;

22) в отношении земельного участка, указанного в заявлении о его предоставлении, принято решение о предвари-

тельном согласовании его предоставления, срок действия которого не истек, и с заявлением о предоставлении земельного участка обратилось иное не указанное в этом решении лицо;

23) указанный в заявлении о предоставлении земельного участка земельный участок изъят для государственных или муниципальных нужд и указанная в заявлении цель предоставления такого земельного участка не соответствует целям, для которых такой земельный участок был изъят, за исключением земельных участков, изъятых для государственных или муниципальных нужд в связи с признанием многоквартирного дома, который расположен на таком земельном участке, аварийным и подлежащим сносу или реконструкции;

24) границы земельного участка, указанного в заявлении о его предоставлении, подлежат уточнению в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации недвижимости»;

25) площадь земельного участка, указанного в заявлении о его предоставлении, превышает его площадь, указанную в схеме расположения земельного участка, проекте межевания территории или в проектной документации лесных участков, в соответствии с которыми такой земельный участок образован, более чем на десять процентов;

26) с заявлением о предоставлении земельного участка, включенного в перечень государственного имущества или перечень муниципального имущества, обратилось лицо, которое не является субъектом малого или среднего предпринимательства.

В заявлении о предоставлении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, без проведения торгов указываются:

1) фамилия, имя, отчество, место жительства заявителя и реквизиты документа, удостоверяющего личность заявителя (для гражданина);

2) наименование и место нахождения заявителя (для юридического лица), а также государственный регистрационный номер записи о государственной регистрации юридического лица в едином государственном реестре юридических лиц, идентификационный номер налогоплательщика, за исключением случаев, если заявителем является иностранное юридическое лицо;

3) кадастровый номер испрашиваемого земельного участка;

4) основание предоставления земельного участка;

5) вид права, на котором заявитель желает приобрести земельный участок, если предоставление земельного участка указанному заявителю допускается на нескольких видах прав;

6) реквизиты решения об изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд в случае, если земельный участок предоставляется взамен земельного участка, изымаемого для государственных или муниципальных нужд;

7) цель использования земельного участка;

8) реквизиты решения об утверждении документа территориального планирования или проекта планировки территории в случае, если земельный участок предоставляется для размещения объектов, предусмотренных этим документом или этим проектом;

9) реквизиты решения о предварительном согласовании предоставления земельного участка в случае, если испрашиваемый земельный участок образовывался или его границы уточнялись на основании данного решения;

10) почтовый адрес или адрес электронной почты для связи с заявителем.

К заявлению о предоставлении земельного участка прилагаются необходимые документы. Предоставление указан-

ных документов не требуется в случае, если указанные документы направлялись в уполномоченный орган с заявлением о предварительном согласовании предоставления земельного участка, по итогам рассмотрения которого принято решение о предварительном согласовании предоставления земельного участка.

В течение десяти дней со дня поступления заявления о предоставлении земельного участка уполномоченный орган возвращает это заявление заявителю, если оно не соответствует предъявляемым требованиям или к заявлению не приложены необходимые документы. При этом уполномоченным органом должны быть указаны причины возврата заявления о предоставлении земельного участка.

Рассмотрение заявлений о предоставлении земельного участка осуществляется в порядке их поступления. В срок не более чем двадцать дней со дня поступления заявления о предоставлении земельного участка уполномоченный орган рассматривает поступившее заявление, проверяет наличие или отсутствие оснований, и по результатам указанных рассмотрения и проверки совершает одно из следующих действий:

- 1) осуществляет подготовку проектов договора купли-продажи, договора аренды земельного участка или договора безвозмездного пользования земельным участком в трех экземплярах и их подписание, а также направляет проекты указанных договоров для подписания заявителю, если не требуется образование испрашиваемого земельного участка или уточнение его границ;

- 2) принимает решение о предоставлении земельного участка в собственность бесплатно или в постоянное (бессрочное) пользование, если не требуется образование испрашиваемого земельного участка или уточнение его границ, и направляет принятое решение заявителю;

3) принимает решение об отказе в предоставлении земельного участка при наличии хотя бы одного из оснований, и направляет принятое решение заявителю. В указанном решении должны быть указаны все основания отказа.

Проекты договоров и решения выдаются заявителю или направляются ему по адресу, содержащемуся в его заявлении о предоставлении земельного участка. Проекты договоров, направленные заявителю, должны быть им подписаны и представлены в уполномоченный орган не позднее чем в течение тридцати дней со дня получения заявителем проектов указанных договоров.

В случае поступления заявления гражданина о предварительном согласовании предоставления земельного участка или о предоставлении земельного участка для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта, садоводства для собственных нужд, заявления гражданина или крестьянского (фермерского) хозяйства о предварительном согласовании предоставления земельного участка или о предоставлении земельного участка для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности уполномоченный орган в срок, не превышающий двадцати дней с даты поступления любого из этих заявлений, совершает одно из следующих действий:

1) обеспечивает опубликование извещения о предоставлении земельного участка для указанных целей (далее в настоящей статье - извещение) в порядке, установленном для официального опубликования (обнародования) муниципальных правовых актов уставом поселения, муниципального округа или городского округа, по месту нахождения земельного участка и размещает извещение на официальном сайте, а

также на официальном сайте уполномоченного органа в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»;

2) принимает решение об отказе в предварительном согласовании предоставления земельного участка или об отказе в предоставлении земельного участка.

В извещении указываются:

1) информация о возможности предоставления земельного участка с указанием целей этого предоставления;

2) информация о праве граждан или крестьянских (фермерских) хозяйств, в течение тридцати дней соответственно со дня опубликования и размещения извещения подавать заявления о намерении участвовать в аукционе по продаже такого земельного участка или аукционе на право заключения договора аренды такого земельного участка;

3) адрес и способы подачи заявлений;

4) дата окончания приема заявлений;

5) адрес или иное описание местоположения земельного участка;

6) кадастровый номер и площадь земельного участка в соответствии с данными государственного кадастра недвижимости, за исключением случаев, если испрашиваемый земельный участок предстоит образовать;

7) площадь земельного участка в соответствии с проектом межевания территории или со схемой расположения земельного участка, если подано заявление о предоставлении земельного участка, который предстоит образовать;

8) реквизиты решения об утверждении проекта межевания территории в случае, если образование земельного участка предстоит в соответствии с утвержденным проектом межевания территории, условный номер испрашиваемого земельного участка, а также адрес сайта в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», на котором размещен утвержденный проект;

9) адрес и время приема граждан для ознакомления со схемой расположения земельного участка, в соответствии с которой предстоит образовать земельный участок, если данная схема представлена на бумажном носителе.

В случае, если земельный участок предстоит образовать в соответствии со схемой расположения земельного участка и схема расположения земельного участка представлена в форме электронного документа, схема расположения земельного участка прилагается к извещению, размещенному на официальном сайте и на официальном сайте уполномоченного органа в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

Предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, отдельным категориям граждан в собственность бесплатно, осуществляется однократно.

Земельные участки, находящиеся в федеральной собственности, подлежат безвозмездной передаче:

1) в собственность поселений, муниципальных округов, городских округов, генеральные планы и правила землепользования и застройки которых утверждены в порядке, установленном Градостроительным кодексом Российской Федерации, если такие земельные участки расположены на территориях соответствующих поселений, муниципальных округов, городских округов;

2) в собственность муниципальных районов, схемы территориального планирования которых утверждены в порядке, установленном Градостроительным кодексом Российской Федерации, если такие земельные участки расположены на межселенных территориях соответствующих муниципальных районов;

3) в собственность субъектов Российской Федерации, если такие земельные участки в соответствии с утвержден-

ными документами территориального планирования субъектов Российской Федерации, проектами планировки и межевания территории предназначены для размещения объектов регионального значения;

4) в собственность субъектов Российской Федерации - городов федерального значения Москвы, Санкт-Петербурга, Севастополя, если такие земельные участки расположены на территориях указанных субъектов Российской Федерации.

Не подлежат передаче в муниципальную собственность или в собственность субъекта Российской Федерации:

1) земельные участки, предоставленные федеральным органам государственной власти, их территориальным органам, федеральным казенным предприятиям, федеральным государственным предприятиям, федеральным государственным учреждениям, созданным Российской Федерацией некоммерческим организациям, в случае, если на таких земельных участках расположены объекты недвижимого имущества;

2) земельные участки из состава земель особо охраняемых природных территорий федерального значения, лесного фонда, а также в границах особых экономических зон, созданных в соответствии с Федеральным законом от 22 июля 2005 года N 116-ФЗ «Об особых экономических зонах в Российской Федерации»;

3) земельные участки, зарезервированные для государственных нужд;

4) земельные участки, занятые объектами федерального значения или предназначенные для размещения таких объектов в соответствии с утвержденными документами территориального планирования или документацией по планировке территории;

5) земельные участки, предназначенные в соответствии с утвержденными документами территориального планиро-

вания или документацией по планировке территории для размещения объектов регионального значения, за исключением случаев, если подано заявление о передаче земельного участка в собственность субъекта Российской Федерации;

6) земельные участки, полномочия по управлению и распоряжению которыми переданы органам государственной власти субъектов Российской Федерации;

7) земельные участки, в отношении которых межведомственным коллегиальным органом, образованным в соответствии с Федеральным законом от 24 июля 2008 года N 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства», принято решение о целесообразности передачи органам государственной власти субъектов Российской Федерации полномочий Российской Федерации по управлению и распоряжению земельными участками, иными объектами недвижимого имущества, находящимися в федеральной собственности;

8) земельные участки, которые на дату поступления заявления о безвозмездной передаче земельного участка включены в перечень земельных участков, подготовленный органом государственной власти субъекта Российской Федерации и поступивший в единый институт развития в жилищной сфере, или в отношении которых в единый институт развития в жилищной сфере поступили ходатайства;

9) земельные участки, предназначенные для размещения объектов, предусмотренных государственными программами или инвестиционными программами субъектов естественных монополий;

10) земельные участки, в отношении которых действует решение о предварительном согласовании предоставления земельного участка, принятое федеральным органом исполнительной власти, либо на официальном сайте размещено из-

вещение о проведении аукциона по продаже земельного участка или аукциона на право заключения договора аренды земельного участка;

11) земельные участки, предоставленные в аренду Государственной компании «Российские автомобильные дороги»;

12) земельные участки, предоставленные для размещения ограничиваемых в обороте объектов федерального железнодорожного транспорта, а также земельные участки, на которых размещены железнодорожные станции и железнодорожные вокзалы;

13) земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, предоставленные федеральным казенным предприятиям, федеральным государственным предприятиям, федеральным государственным учреждениям, созданным Российской Федерацией некоммерческим организациям, за исключением таких земельных участков, в отношении которых установлен факт неиспользования земельного участка по целевому назначению или использования земельного участка с нарушением законодательства Российской Федерации;

14) земельные участки, включенные в перечни государственного имущества и муниципального имущества.

В случае, если в отношении земельных участков, находящихся в федеральной собственности, установлены иные основания и (или) иной порядок их передачи в муниципальную собственность или собственность субъектов Российской Федерации, передача земельных участков из федеральной собственности в муниципальную собственность или собственность субъектов Российской Федерации осуществляется в порядке, установленном соответствующим федеральным законом.

Передача находящегося в федеральной собственности земельного участка в соответствии с настоящей статьей осу-

ществляется по заявлению о передаче земельного участка, направляемому главой муниципального образования, высшим должностным лицом субъекта Российской Федерации. Заявление о передаче земельного участка подается в федеральный орган исполнительной власти, осуществляющий полномочия собственника имущества.

В заявлении о передаче земельного участка указывается кадастровый номер земельного участка в случае, если сведения о земельном участке внесены в Единый государственный реестр недвижимости.

В случае, если земельный участок, который предлагается передать в муниципальную собственность или в собственность субъекта Российской Федерации, предстоит образовать, к заявлению о передаче земельного участка прилагается утвержденный проект межевания территории, в границах которой расположен такой земельный участок, или при отсутствии этого проекта - схема расположения земельного участка, а в заявлении о передаче земельного участка указывается кадастровый номер исходного земельного участка (в случае образования земельного участка из земельного участка, сведения о котором внесены в Единый государственный реестр недвижимости).

Федеральный орган исполнительной власти, осуществляющий полномочия собственника имущества, не позднее чем в течение одного месяца со дня поступления заявления о передаче земельного участка обязан принять и направить заявителю решение о безвозмездной передаче земельного участка из федеральной собственности в муниципальную собственность или в собственность субъекта Российской Федерации или решение об отказе в безвозмездной передаче земельного участка из федеральной собственности в муници-

пальную собственность или в собственность субъекта Российской Федерации. В решении об отказе в передаче земельного участка должны быть указаны все основания для отказа в передаче земельного участка, и к нему должны быть приложены копии документов, подтверждающих наличие оснований для такого отказа.

Федеральный орган исполнительной власти, осуществляющий полномочия собственника имущества, уведомляет в порядке, установленном этим органом, единый институт развития в жилищной сфере о поступлении заявления о передаче земельного участка, а также о принятом решении о передаче земельного участка или решении об отказе в передаче земельного участка.

Решение об отказе в передаче земельного участка принимается при наличии следующих оснований:

1) земельный участок, предусмотренный заявлением о передаче земельного участка, не подлежит передаче;

2) в заявлении о передаче земельного участка не указан кадастровый номер земельного участка либо к этому заявлению не приложены утвержденный проект межевания территории, в границах которой расположен такой земельный участок, или схема расположения земельного участка в случае, если такой земельный участок предстоит образовать;

3) имеются основания для отказа в утверждении схемы расположения земельного участка;

4) земельный участок, предусмотренный заявлением о передаче земельного участка, предоставлен федеральному органу государственной власти, его территориальному органу, федеральному казенному предприятию, федеральному государственному предприятию, федеральному государственному учреждению, созданной Российской Федерацией не-

коммерческой организации и отсутствуют основания для прекращения права постоянного (бессрочного) пользования, права безвозмездного пользования таким земельным участком, расторжения договора аренды такого земельного участка или договора безвозмездного пользования таким земельным участком.

Отсутствие в Едином государственном реестре недвижимости сведений о местоположении границ земельного участка, который предлагается передать, не является основанием для принятия решения об отказе в передаче земельного участка.

Если земельный участок, который предлагается передать, предстоит образовать и соответствующий проект межевания территории отсутствует, решение об утверждении схемы расположения земельного участка принимается одновременно с решением о передаче земельного участка.

Решение о передаче земельного участка является основанием для обеспечения муниципальным образованием или субъектом Российской Федерации за счет средств соответственно местного бюджета, бюджета субъекта Российской Федерации выполнения кадастровых работ, необходимых для уточнения границ передаваемых земельных участков или образования земельного участка, и государственной регистрации права собственности муниципального образования или субъекта Российской Федерации.

В случае поступления заявления о передаче земельного участка и отсутствия оснований для принятия решения об отказе в передаче земельного участка договор аренды такого земельного участка или договор безвозмездного пользования таким земельным участком, предоставленным федеральному органу государственной власти, его территориальному орга-

ну, федеральному казенному предприятию, федеральному государственному предприятию, федеральному государственному учреждению, созданной Российской Федерацией некоммерческой организации, расторгается до принятия решения о передаче земельного участка в муниципальную собственность или в собственность субъекта Российской Федерации.

Для прекращения права аренды земельного участка или права безвозмездного пользования земельным участком федеральный орган исполнительной власти, осуществляющий полномочия собственника имущества, в течение двадцати дней со дня поступления заявления о передаче земельного участка направляет арендатору земельного участка, пользователю земельного участка уведомление о расторжении договора аренды земельного участка или договора безвозмездного пользования земельным участком в одностороннем порядке в течение пяти дней со дня получения данного уведомления, которое в одностороннем порядке подтверждает прекращение соответствующих прав указанных лиц и является основанием для государственной регистрации прекращения этих прав.

В случае поступления заявления о передаче земельного участка и отсутствия оснований для принятия решения об отказе в передаче земельного участка решение о прекращении права постоянного (бессрочного) пользования или права безвозмездного пользования земельным участком, предоставленным федеральному органу государственной власти, его территориальному органу, федеральному казенному предприятию, федеральному государственному предприятию, федеральному государственному учреждению, созданной Российской Федерацией некоммерческой организации, принимается федеральным органом исполнительной власти, осуществ-

вляющим полномочия собственника имущества, без согласия этих органов, предприятий, учреждений, организаций. При этом возмещение убытков, в том числе упущенной выгоды, в связи с прекращением права постоянного (бессрочного) пользования или права безвозмездного пользования таким земельным участком и с досрочным расторжением договора его аренды или его безвозмездного пользования не осуществляется. Указанное решение о прекращении права на земельный участок также должно предусматривать передачу такого земельного участка в муниципальную собственность или в собственность субъекта Российской Федерации.

Расторжение договоров аренды земельных участков, договоров безвозмездного пользования земельными участками осуществляется при наличии законодательно установленных оснований.

2.2. Порядок оформления документов на земельные участки под строительство

Для принятия решения о выдаче разрешения на строительство необходимо направить в государственные органы, органы местного самоуправления и подведомственные государственным органам или органам местного самоуправления организации межведомственный запрос о предоставлении находящихся в соответствии с нормативными правовыми актами Российской Федерации в их распоряжении следующих документов:

- 1) правоустанавливающие документы на земельный участок, в том числе соглашение об установлении сервитута, решение об установлении публичного сервитута, а также схема расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории, на основании кото-

рой был образован указанный земельный участок и выдан градостроительный план земельного участка;

2) градостроительный план земельного участка, выданный не ранее чем за три года до дня представления заявления на получение разрешения на строительство, или в случае выдачи разрешения на строительство линейного объекта реквизиты проекта планировки территории и проекта межевания территории (за исключением случаев, при которых для строительства, реконструкции линейного объекта не требуется подготовка документации по планировке территории), проект планировки территории в случае выдачи разрешения на ввод в эксплуатацию линейного объекта, для размещения которого не требуется образование земельного участка;

3) результаты инженерных изысканий и следующие материалы, содержащиеся в утвержденной проектной документации:

- пояснительная записка;
- схема планировочной организации земельного участка, выполненная в соответствии с информацией, указанной в градостроительном плане земельного участка, а в случае подготовки проектной документации применительно к линейным объектам проект полосы отвода, выполненный в соответствии с проектом планировки территории (за исключением случаев, при которых для строительства, реконструкции линейного объекта не требуется подготовка документации по планировке территории);

- разделы, содержащие архитектурные и конструктивные решения, а также решения и мероприятия, направленные на обеспечение доступа инвалидов к объекту капитального строительства (в случае подготовки проектной документации применительно к объектам транспорта);

– проект организации строительства объекта капитального строительства (включая проект организации работ по сносу объектов капитального строительства, их частей в случае необходимости сноса объектов капитального строительства, их частей для строительства, реконструкции других объектов капитального строительства);

4) положительное заключение экспертизы проектной документации, в соответствии с которой осуществляются строительство, реконструкция объекта капитального строительства, в том числе в случае, если данной проектной документацией предусмотрены строительство или реконструкция иных объектов капитального строительства, включая линейные объекты, если такая проектная документация подлежит экспертизе, положительное заключение государственной экспертизы проектной документации, положительное заключение государственной экологической экспертизы проектной документации;

5) разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции (в случае, если застройщику было предоставлено такое разрешение в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации);

6) копия свидетельства об аккредитации юридического лица, выдавшего положительное заключение негосударственной экспертизы проектной документации, в случае, если представлено заключение негосударственной экспертизы проектной документации;

7) копия решения об установлении или изменении зоны с особыми условиями использования территории в случае строительства объекта капитального строительства, в связи с размещением которого в соответствии с законодательством

Российской Федерации подлежит установлению зона с особыми условиями использования территории, или в случае реконструкции объекта капитального строительства, в результате которой в отношении реконструированного объекта подлежит установлению зона с особыми условиями использования территории или ранее установленная зона с особыми условиями использования территории подлежит изменению;

8) копия договора о развитии застроенной территории или договора о комплексном развитии территории в случае, если строительство, реконструкцию объектов капитального строительства планируется осуществлять в границах территории, в отношении которой органом местного самоуправления принято решение о развитии застроенной территории или решение о комплексном развитии территории по инициативе органа местного самоуправления, за исключением случая принятия решения о самостоятельном осуществлении комплексного развития территории.

Указанные документы (их копии или сведения, содержащиеся в них) запрашиваются в государственных органах, органах местного самоуправления и подведомственных государственным органам или органам местного самоуправления организациях, в распоряжении которых они находятся, в рамках межведомственного информационного взаимодействия, если заявитель не представил указанные документы самостоятельно.

По межведомственным запросам документы (их копии или сведения, содержащиеся в них) предоставляются государственными органами, органами местного самоуправления и подведомственными государственным органам или органам местного самоуправления организациями, в распоряжении которых находятся указанные документы, в срок не позднее

трех рабочих дней со дня получения соответствующего межведомственного запроса.

Заявитель вправе представить указанные документы в орган, предоставляющий государственную услугу, по собственной инициативе.

Заявителем направляются самостоятельно следующие документы (их копии или сведения, содержащиеся в них), если они отсутствуют в едином государственном реестре недвижимости или едином государственном реестре заключений:

- правоустанавливающие документы на земельный участок, в том числе соглашение об установлении сервитута, решение об установлении публичного сервитута, а также схема расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории, на основании которой был образован указанный земельный участок и выдан градостроительный план земельного участка;

- результаты инженерных изысканий и материалы, содержащиеся в утвержденной проектной документации;

- положительное заключение экспертизы проектной документации, в соответствии с которой осуществляются строительство, реконструкция объекта капитального строительства, в том числе в случае, если данной проектной документацией предусмотрены строительство или реконструкция иных объектов капитального строительства, включая линейные объекты, если такая проектная документация подлежит экспертизе, положительное заключение государственной экспертизы проектной документации, положительное заключение государственной экологической экспертизы проектной документации.

Для принятия решения о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию необходимо направить в государст-

венные органы, органы местного самоуправления и подведомственные государственным органам или органам местного самоуправления организации межведомственный запрос о предоставлении находящихся в соответствии с нормативными правовыми актами Российской Федерации в их распоряжении следующих документов:

1) правоустанавливающие документы на земельный участок, в том числе соглашение об установлении сервитута, решение об установлении публичного сервитута;

2) градостроительный план земельного участка, представленный для получения разрешения на строительство, или в случае строительства, реконструкции линейного объекта проект планировки территории и проект межевания территории (за исключением случаев, при которых для строительства, реконструкции линейного объекта не требуется подготовка документации по планировке территории), проект планировки территории в случае выдачи разрешения на ввод в эксплуатацию линейного объекта, для размещения которого не требуется образование земельного участка;

3) разрешение на строительство;

4) заключение органа государственного строительного надзора (в случае, если предусмотрено осуществление государственного строительного надзора) о соответствии построенного, реконструированного объекта капитального строительства требованиям проектной документации, в том числе требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности объекта капитального строительства приборами учета используемых энергетических ресурсов, заключение федерального государственного экологического надзора в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

Указанные документы (их копии или сведения, содержащиеся в них) предоставляются государственными органами, органами местного самоуправления и подведомственными государственным органам или органам местного самоуправления организациями, в распоряжении которых находятся эти документы, в срок не позднее трех рабочих дней со дня получения соответствующего межведомственного запроса.

Заявитель вправе представить указанные документы в орган, предоставляющий государственную услугу, по собственной инициативе.

В случае, если подано заявление о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию в отношении этапа строительства, реконструкции объекта капитального строительства, документы оформляются в части, относящейся к соответствующему этапу строительства, реконструкции объекта капитального строительства. В данном случае в заявлении о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию в отношении этапа строительства, реконструкции объекта капитального строительства указываются сведения о ранее выданных разрешениях на ввод объекта в эксплуатацию в отношении этапа строительства, реконструкции объекта капитального строительства (при наличии).

Запрещается требовать от заявителей:

- представления документов и информации или осуществления действий, представление или осуществление которых не предусмотрено нормативными правовыми актами, регулирующими отношения, возникающие в связи с предоставлением государственной услуги;

- представления документов и информации, которые в соответствии с нормативными правовыми актами Российской Федерации, нормативными правовыми актами субъектов

Российской Федерации и муниципальными правовыми актами находятся в распоряжении государственных органов, предоставляющих государственную услугу, иных государственных органов, органов местного самоуправления и (или) подведомственных государственным органам и органам местного самоуправления организаций, участвующих в предоставлении государственных или муниципальных услуг;

- представления документов и информации, отсутствие и (или) недостоверность которых не указывались при первоначальном отказе в приеме документов, необходимых для предоставления государственной услуги, либо в предоставлении государственной услуги.

Необходимой и обязательной услугой для предоставления государственной услуги по выдаче разрешения на строительство является государственная экспертиза проектной документации. Обязательным документом является положительное заключение государственной экспертизы проектной документации. Проведение государственной экспертизы проектной документации осуществляется федеральным автономным учреждением «Главное управление государственной экспертизы», а также органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации и подведомственными им государственными учреждениями. По результатам проведенной государственной экспертизы проектной документации органами и учреждениями выдается соответствующее заключение. Услуги, необходимые и обязательные для предоставления государственной услуги по выдаче разрешения на ввод объектов в эксплуатацию, в соответствии с законодательством Российской Федерации отсутствуют. Взимание государственной пошлины или иной платы за предоставление государственной услуги законодательством Российской Федерации не предусмотрено.

Контрольные вопросы

- 1. На основании чего предоставляются земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности?*
- 2. Продажа каких земельных участков осуществляется без проведения торгов?*
- 3. Кому могут быть предоставлены земельные участки в безвозмездное пользование из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности?*
- 4. Назовите порядок подготовки к проведению аукциона по продаже земельных участков.*
- 5. Какие земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, не могут быть предметом аукциона?*
- 6. Какая информация содержится в извещении о проведении аукциона по продаже земельных участков?*
- 7. Назовите перечень документов, необходимых для участия в аукционе по продаже земельных участков, заключению договора аренды.*
- 8. В каких случаях заявитель не допускается к участию в аукционе по продаже земельных участков, заключению договора аренды?*
- 9. Назовите порядок предварительного согласования предоставления земельных участков под строительство.*
- 10. По каким основаниям уполномоченный орган принимает решение об отказе в предварительном согласовании предоставления земельных участков под строительство?*
- 11. В каких случаях земельные участки, находящиеся в федеральной собственности, подлежат безвозмездной передаче?*
- 12. Назовите перечень документов, необходимых для принятия решения о выдаче разрешения на строительство.*

3. ЮРИДИЧЕСКАЯ ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА НАРУШЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА

3.1. Основные виды и признаки земельных правонарушений

Приведем содержание и краткую характеристику земельных правонарушений, за совершение которых установлена юридическая ответственность.

1. Самовольный захват земель. Самовольным захватом признается владение земельным участком без законных на то оснований, т.е. при отсутствии правоустанавливающего документа.

2. Самовольное возведение строений, сооружений и иных объектов. Самовольное, т.е. без оформления надлежащего разрешения, строительство может иметь место на предоставленном в установленном порядке для этих целей земельном участке и на самовольно захваченном участке.

3. Захламление земель. Под захламлением следует понимать превращение территории или участка земли в свалку предметов, деталей и частей автомашин, случайных вещей и т.д.

4. Загрязнение земель химическими или радиоактивными веществами, производственными отходами и сточными водами, заражение их бактериально-паразитическими и карантинными вредными организмами.

5. Порча и уничтожение плодородного слоя почвы. Этот вид правонарушений является результатом нерадивого, бесхозяйственного использования земель, в результате чего почвы истощаются, зарастают кустарником, переувлажняются, переуплотняются, заболачиваются и теряют свое главное природное качество - плодородие.

6. Проектирование, размещение, строительство и ввод в эксплуатацию объектов, отрицательно влияющих на состоя-

ние земель, как особый вид земельных правонарушений, не является чисто земельным.

7. Нарушение сроков возврата временно занимаемых земель и невыполнение обязанностей по приведению их в состояние, пригодное для использования по целевому назначению.

8. Искажение сведений о состоянии использования земель. В данном случае речь идет о должностном правонарушении, объектом которого являются сведения о земле.

9. Нарушение сроков рассмотрения заявлений (ходатайств) граждан о предоставлении земельных участков и сокрытии информации о наличии свободного земельного фонда.

10. Уничтожение межевых знаков.

11. Нарушение утвержденной градостроительной документации при отводе земель.

12. Нарушение установленного режима использования земель природоохранного, природно-заповедного, оздоровительного, рекреационного назначения, других земель с особыми условиями использования, а также земель, подвергшихся радиоактивному загрязнению.

13. Нерациональное использование сельскохозяйственных продуктивных земель.

14. Невыполнение обязательных мероприятий по улучшению земель и охране почв от ветровой, водной эрозии и предотвращению других процессов, ухудшающих состояние почв.

15. Использование земель не по целевому назначению.

16. Использование земельных участков способами, приводящими к порче земель или разрушению почвенного плодородия.

17. Систематическое невнесение платежей за землю.

18. Уклонение от исполнения или несвоевременное исполнение предписаний, выданных должностными лицами органов, осуществляющих государственный надзор за использованием и охраной земель, по вопросам устранения нарушений земельного законодательства.

3.2. Ответственность за нарушения земельного законодательства

Ответственность нужно понимать в двояком смысле:

1. Юридическая ответственность как правовой институт (в объективном смысле) – это совокупность юридических норм, устанавливающих неблагоприятные последствия за совершение правонарушения в области использования и охраны земель и порядок их возложения на правонарушителя.

2. В субъективном смысле юридическая ответственность – это обязанность лица, виновного в совершении правонарушения, претерпеть неблагоприятные последствия, предусмотренные законом или договором.

Основные функции ответственности:

1. Штрафная (репрессивно-карательная).
2. Предупредительно-восстановительная (превентивная).
3. Правовосстановительная (компенсационная).

Основанием ответственности является земельное правонарушение. Земельное правонарушение – это виновное противоправное деяние, нарушающее права, законные интересы и (или) правовые нормы, регулирующие отношения в области использования, управления и охраны земель.

Особенностью ответственности за земельные правонарушения является то, что привлечение виновных лиц к уголовной или административной ответственности не освобождает от обязанности возместить убытки и устранить последствия земельного правонарушения.

В состав правонарушения входят 4 элемента:

1. Объект.

Общим объектом земельных правонарушений являются правоотношения в области использования, управления и охраны земель. Специальным объектом могут быть отношения права собственности на землю, порядок ведения кадастра недвижимости, отношения в сфере управления.

2. Объективная сторона.

Выражается в форме противоправного деяния (как правило, в форме действия, либо бездействия), а также причинной связи между последствием и причинённым вредом.

3. Субъект.

Любые лица: граждане, юридические лиц, должностные лица. Они могут быть непосредственными участниками земельных отношений (собственниками, землевладельцами, землепользователями), либо могут быть опосредованными (при самовольном захвате земельного участка)/

4. Субъективная сторона.

Это вина (умысел либо неосторожность). Как правило, правонарушения совершаются с косвенным умыслом.

Выделяют следующие виды юридической ответственности:

1. Административная ответственность.
2. Уголовная ответственность.
3. Дисциплинарная ответственность.
4. Гражданско-правовая ответственность.
5. Земельно-правовая ответственность.

Административная ответственность за земельные правонарушения

Административное правонарушение – это противоправное, виновное действие или бездействие физического или

юридического лица, за которое КоАП либо законами субъектов Российской Федерации предусмотрена и установлена административная ответственность.

Субъектами являются физические лица, в том числе должностные, и юридические лица. В земельном законодательстве юридические лица рассматривались как субъекты административной ответственности с 1991 года.

Должностное лицо – это лицо, которое наделено организационно-распорядительными или административно-хозяйственными функциями в органах государственной власти, органах местного самоуправления, государственных или муниципальных учреждениях, вооруженных силах, а также лицо, которое осуществляет функции представителя власти в силу служебного положения.

В соответствии с требованиями Земельного кодекса РФ, если к административной ответственности привлечено юридическое лицо за ввод объекта в эксплуатацию, его строительство и в результате такого строительства (ввода) был причинен ущерб земельным участкам, то ответственности так же подлежат соответствующие должностные лица (главный инженер или другое лицо, которое выполняет соответствующие обязанности).

Основные санкции:

- административный штраф;
- предупреждение.

Можно выделить три группы состава земельных правонарушений, за которые предусмотрена ответственность:

1. Правонарушения в сфере права собственности и иных прав на землю (например, самовольное занятие земельного участка, использование земельного участка без надлежаще оформленных документов).

2. Противоправные деяния, нарушающие правила использования земель и их охрану (например, использование не по целевому назначению, неиспользование земельного участка для строительства).

3. Деяния, нарушающие правила управления в сфере использования и охраны земель (например, сокрытие информации для ведения кадастра недвижимости).

Уголовная ответственность за земельные правонарушения

Два состава преступлений за земельные правонарушения предусмотрены в Уголовном кодексе РФ:

- порча земель;
- государственная регистрация незаконных сделок.

Порча земель

За порчу земель предусмотрена как административная, так и уголовная ответственность (в зависимости от последствий).

Порча земель – это ухудшение физических и биологических свойств почвы, снижение ценности земли.

Объект – это общественные отношения в области использования и охраны земель.

Объективная сторона – это действие или бездействие в форме отравления, загрязнения или иной порчи земель 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.

Необходимым условием для привлечения к уголовной ответственности является вред, который выражается в причинении вреда здоровью человека или окружающей среде.

Причинение вреда окружающей среде может выражаться в гибели леса; гибели животных; загрязнении водных объектов, атмосферы воздуха; гибели водных биоресурсов.

Вред здоровью человека может выражаться:

- причинение вреда тяжелой, средней, легкой степени;
- временная или постоянная утрата трудоспособности;
- расстройство здоровья.

Государственная регистрация незаконных сделок с земельными участками

Выделяют 3 состава объективной стороны:

- регистрация незаконной сделки с земельным участком, т.е. predание юридической силы сделке без достаточных правовых оснований;
- искажение учётных записей кадастра недвижимости, т.е. их несоответствие фактическим, качественным, количественным, правовым характеристикам земельного участка;
- умышленное занижение размеров платежей за землю (т.е. уменьшение земельного налога или арендной платы).

Дисциплинарная ответственность за земельные правонарушения

В основе лежит дисциплинарный проступок. Дисциплинарный проступок – это неисполнение или ненадлежащее исполнение работником по его вине возложенных на него трудовых обязанностей.

Субъект – специальный, это лицо, которое состоит с работодателем в трудовых, служебных отношениях, т.е. являет-

ся работник, в обязанности которого входит соблюдение или исполнение норм земельного законодательства.

Объектом являются трудовые и земельные отношения (в сфере использования, управления, охраны земель).

Меры дисциплинарной ответственности установлены в Трудовом кодексе РФ (общие: замечание, выговор, увольнение). Порядок применения предусмотрен в Трудовом кодексе РФ, законодательством о государственной и муниципальной службе, законодательством о дисциплинарной ответственности глав администраций, федеральными законами и иными нормативно-правовыми актами РФ и субъектов РФ. В течение месяца с момента обнаружения должностного преступления должны быть применены соответствующие санкции.

Приказ о наложении взыскания объявляется под расписку. Он может быть обжалован в комиссии по трудовым спорам и через суд.

Гражданско-правовая ответственность за земельные правонарушения

Возможно две формы гражданско-правовой ответственности:

- возмещение в натуре (восстановление прежнего состояния земельного участка);
- возмещение убытков.

В соответствии с Земельным кодексом РФ причиненный земельными правонарушениями вред подлежит возмещению в полном объеме во всех случаях.

Существует два вида гражданско-правовой ответственности:

- договорная – наличие договорной связи между правонарушителем и потерпевшим;

- внедоговорная (чаще используется этот вид ответственности).

Земельно-правовая ответственность

Специфической санкцией земельно-правовой ответственности является изъятие земельного участка у собственника либо принудительное прекращение прав на земельный участок.

Специфический порядок применения этой санкции определен Земельным кодексом РФ.

Субъекты: собственники земельных участков, землевладельцы, землепользователи. Арендаторы земельно-правовой ответственности не несут, они несут гражданско-правовую ответственность.

Законодательно установлено 2 способа применения санкций земельно-правовой ответственности:

1. Прекращение прав у землевладельцев и землепользователей. Основание для принудительного прекращения права постоянного бессрочного пользования, право безвозмездного срочного пользования установлен в Земельном кодексе РФ и производится в следующем порядке:

1) При наличии земельного правонарушения, органы государственного земельного надзора налагают административное взыскание и одновременно выносят предупреждение о необходимости устранения земельного правонарушения.

2) В этом предупреждении указывается допущенное земельное правонарушение, устанавливается срок для его устранения, разъясняются права земледельца, землепользователя в случае принудительного прекращения прав, указывается возможность принудительного прекращения прав.

3) Если в течение установленного срока правонарушение не будет устранено, органы государственного земельного надзора направляют в суд заявление о принудительном прекращении права на земельный участок.

2. Изъятие у собственника.

Основанием для изъятия земельных участков у собственника являются:

1) неиспользование земельного участка, предоставленного для сельскохозяйственного производства или строительства в течение 3-х лет, если более длительный срок не предусмотрен законом;

2) использование земельного участка с грубым нарушением правил рационального использования земель, установленных земельным законодательством;

В соответствии с законодательством РФ под грубым нарушением правил рационального использования понимается использование земельного участка не по целевому назначению, а также использование, которое приводит к существенному снижению плодородия сельскохозяйственных земель либо к значительному ухудшению экологической обстановки.

3) ненадлежащее использование земель сельскохозяйственного назначения.

3.3. Земельные споры

Земельный спор — это обсуждение и доказывание своих прав на землю с соблюдением установленной процессуальной процедуры и равноправия перед законом всех участников земельных отношений.

Предметом земельного спора может являться любая конфликтная ситуация, связанная с земельным участком, его границами, размерами и т. д.

Сторонами в спорах, помимо собственников земли, других пользователей, могут быть юридические и физические лица, нарушившие их законные интересы, а также органы власти и управления, принявшие решение по земельным вопросам, вызвавшим несогласие со стороны истца.

Земельные споры, как правило, касаются возникновения, изменения и прекращения прав пользователей землей. Споры могут быть как между пользователями земель, так и между ними и органами государственного регулирования земельных отношений.

Разрешение земельного спора — это правоотношение, урегулированное нормами земельного, гражданского, гражданско-процессуального и арбитражно-процессуального права.

Земельно-правовые споры специфичны тем, что объектом их всегда является земля, которая фигурирует в качестве такового прямо или косвенно. Это споры по поводу предоставления, изъятия, порядки пользования землей, а также возмещения затрат, возникающих в связи с земельными отношениями.

Земельные споры могут быть классифицированы в зависимости от порядка их рассмотрения на административные и судебные, а также по объекту, субъекту спора и другим основаниям.

Рассмотрим их по отдельности.

1. Споры, возникающие по поводу предоставления земельных участков. Они бывают следующих разновидностей:

а) по поводу нарушения правил предоставления земельных участков.

б) по поводу нарушения границ землепользования, происшедшего при отводе земельных участков.

2. Споры, возникающие в ходе осуществления прав на использование земли. Как собственник, так и арендатор, а

равно иные лица, осуществляющие использование земли, вправе оспаривать по суду:

а) вмешательство в их хозяйственную деятельность, поскольку право самостоятельного хозяйствования на земле гарантируется законом и всякие ограничения этого права допустимы не иначе, как в специально оговоренных законом случаях, если этого требуют интересы национальной безопасности и охраны окружающей среды. Так, собственник земельного участка вправе оспаривать незаконные действия соседнего землепользователя, который строительством объекта на границе участков затеняет выращиваемые сельскохозяйственные культуры, снижая их урожайность;

б) создание помех со стороны других лиц, препятствующих нормальному осуществлению правомочий по владению, пользованию и распоряжению земельным участком. Например, если выстроенная по соседству с садоводческим товариществом фабрика сбросами вредных веществ препятствует собственникам выращивать экологически чистую сельскохозяйственную продукцию, то товарищество, как и каждый отдельный его член, вправе предъявить иск к этой фабрике об устранении данных препятствий (прекращении сброса вредных веществ).

3. Споры, возникающие при изъятии земельных участков, могут быть:

а) по поводу незаконного решения об изъятии земельного участка. Например, местная администрация принимает решение об изъятии земельного участка как используемого нерационально, и арендатор земли вправе доказывать по суду незаконность этих притязаний, поскольку снижения урожайности земли не произошло, мероприятия по повышению плодородия проводились своевременно и правильно;

б) по поводу незаконных требований (или законных требований) досрочного прекращения договора аренды земли в связи с нарушением договорных обязательств арендатором. Так, арендатор вправе доказывать по суду, а арендодатель опровергать в судебном заседании несоответствие или соответствие хозяйственной деятельности арендатора положениям договора аренды данной земли.

4. Земельные споры, возникающие из негативных (владельческих) исков. В случае нарушения земельных прав собственников или других землепользователей они вправе обратиться в суд о прекращении неправомерных действий со стороны нарушителя и о возмещении причинённых им убытков.

5. Земельные споры, возникающие в связи с земельно-планировочными работами. Они, как правило, имеют сложный юридический состав. Специфика этих споров заключается в том, что ответчиками или соответчиками в этих спорах являются, как правило, органы государственной власти, которые осуществляют в отношении этих земель свои земельные права. Эти споры возникают, когда ведут строительство крупных объектов (водохранилищ, железных и автомобильных дорог и др.) и когда затрагиваются интересы многих пользователей земель.

6. Споры по поводу возмещения убытков, причиненных в ходе осуществления земельных правоотношений. Их можно подразделить:

а) взыскание по суду убытков, причиненных правомерными действиями, которые, в свою очередь, подразделяются на:

- взыскание убытков, причиненных изъятием земель или временным занятием земельных участков, ограничением прав лиц, использующих землю, или ухудшением качества земель, которые совершены в соответствии с законом или не в про-

тиворечии с ним. В таком случае суды обязаны решать дело с применением специального Положения, в котором есть определенные ограничения во взыскании убытков;

- взыскание убытков, причиненных иными правомерными действиями. Например, причинение убытков, совершенное в состоянии крайней необходимости. В таком случае суд вправе привлечь к участию третьих лиц, в интересах которых действовало лицо, причинившее этот вред, возложить на них обязанность возмещения этого вреда и т. п.;

б) взыскание убытков, причиненных неправомерными действиями. При решении дел данной категории применяются общегражданские правила возмещения вреда (полное возмещение причиненного вреда виновными лицами), с учетом особенностей объектов, которыми причинен вред.

По предмету земельные споры можно подразделить на споры, возникающие по поводу:

1) определенных земельных прав. Например, права собственности на земельный участок, права преимущественного перед другими лицами возобновления арендных отношений, права на наследование земельного участка и т. п.;

2) признания поземельных прав, т.е. прав на недвижимость, связанных с правом на земельный участок. Например, право собственности на жилой дом и земельный участок, на котором он построен; право на сохранение членства в садоводческом товариществе и на садовый домик с садовым участком; право на гараж и место, на котором он расположен, а также право на пользование землями общего пользования в гаражно-строительном кооперативе и т. п.;

3) признания имущественных прав. Например, права на компенсацию убытков, причиненных правомерными или неправомерными действиями; права на урожай, выращенный до расторжения договора аренды земельного участка и т. п.

Основными причинами возникновения земельных споров являются:

1) недостатки в действующем законодательстве. Так, недостаточно четко регламентированный порядок предоставления земель, находящихся в собственности или аренде, для проведения изыскательских работ может породить многочисленные споры о порядке возникновения отношений по временному предоставлению таких земель, по порядку компенсации расходов на их восстановление, по порядку исполнения договорных обязательств и соотношению их с производственно-хозяйственной деятельностью лиц, использующих землю на праве собственности или аренды и т. п.;

2) недостатки в доведении содержания вновь принятых нормативно-правовых актов до субъектов земельных отношений. Например, несвоевременное поступление сведений об изменившемся законодательстве неизбежно порождает необоснованные конфликты между теми, кто своевременно узнал об этих изменениях, и теми, кто не заботится о знакомстве со вносимыми в законодательство изменениями;

3) недостатки в работе должностных лиц государственного аппарата: покровительство монополистическим тенденциям, особенно в сфере нарождающегося частного предпринимательства в землепользовании; бюрократизм и волокита; недостаточная квалификация работников государственного аппарата и др.;

4) недобросовестное поведение отдельных субъектов земельных правоотношений, выражающееся в попытке строить свое материальное и финансовое благополучие за счет противоположной стороны по земельному спору.

Профилактика земельных споров заключается в устранении вышеперечисленных причин и условий, порождающих

эти споры. В частности, основными профилактическими мероприятиями следует признать:

1) совершенствование действующего законодательства, как земельного, так и смежного с ним. При этом совершенствование закона должно идти по трем основным направлениям:

а) совершенствования материальных норм права, в частности, более четкой регламентации правомочий собственников, арендаторов земельных участков и других лиц, использующих землю; прав на возмещение причиненных им убытков; прав на компенсацию расходов, причиненных нарушением состояния окружающей среды производственной деятельностью государственных и иных организаций и т. п.;

б) совершенствования процессуальных норм права, от надлежащего действия которых зависит быстрота реализации правомочий субъектов и устранения конфликтных ситуаций;

в) совершенствования нормативных актов, обеспечивающих применение материальных и процессуальных норм;

2) совершенствование практики доведения до всех граждан и юридических лиц, находящихся на территории России, вновь принимаемых нормативно-правовых актов. Согласно ст. 15 Конституции России любые нормативно-правовые акты, затрагивающие права и свободы человека и гражданина, а также его обязанности, если они не опубликованы официально для всеобщего сведения, не могут применяться в России; подзаконные нормативные акты министерств и ведомств, не прошедшие государственной регистрации в Министерстве юстиции РФ, также являются недействительными.

Обязательная публикация вновь принимаемых нормативных актов, а также их изменений в установленных периодических изданиях, способствуя совершенствованию право-

сознания субъектов земельных правоотношений, устраняет значительное число причин и условий, порождающих земельные споры;

3) правовое обеспечение деятельности должностных лиц органов государственной власти, от которых зависит решение земельных вопросов и особенно той их части, где могут возникать конфликтные ситуации. Так, неправомерные действия данных лиц, если они причинили существенный вред охраняемым правам граждан и иных лиц, государственным интересам, наказуемы и в уголовном порядке, если эти действия совершены с превышением служебных полномочий либо не совершались те действия, которые должностные лица обязаны были совершить. Законом о конкуренции на товарных рынках и ограничении монополистической деятельности признаются незаконными акты органов управления и должностных лиц, которыми оказывается протекция одним субъектам земельных правоотношений и ущемляются права других. В гражданском и арбитражном процессе предусмотрено ведение специальной категории споров о признании недействительными указанных актов.

Совершенствование законодательства в данной сфере должно быть направлено на расширение круга лиц, способных обжаловать незаконные действия указанных органов и их работников;

4) пресечение недобросовестного поведения отдельных субъектов земельных правоотношений, их незаконного стремления строить свое финансовое и материальное благополучие за счет других лиц и порождения вследствие этого заведомо незаконных заявлений. Этому служат такие положения в законодательстве, как институт взыскания морального вреда, получивший полноправное действие; институт гра-

жданской пошлины, которую заявитель, обращаясь в суд, обязан предварительно заплатить (иначе дело не подлежит рассмотрению); в случае проигрыша дела данная пошлина уплачивается им полностью, возложение ее на другую сторону спора возможно лишь при проигрыше дела последней;

5) профилактика земельных споров. Ей способствует и правильное разрешение дел в судах, арбитражных и третейских судах, поскольку ошибки в решении споров порождают дополнительные жалобы, кассационные и надзорные производства и т. п.

В соответствии с Земельным кодексом РФ земельные споры рассматриваются в судебном порядке. До принятия дела к производству судом земельный спор может быть передан сторонами на разрешение в третейский суд.

Споры между гражданами разрешаются судами общей юрисдикции. Споры с участием юридических лиц разрешаются Арбитражными судами.

Процессуальный порядок регулируется процессуальным кодексом и распространяется на рассмотрение любых судебных дел:

1. Обращение в суд. Физические или юридические лица, считающие, что их права на земельный участок нарушены, могут обратиться в суд и подать исковое заявление, в котором должны быть указаны: истец и ответчик (полностью, с указанием адреса), содержание нарушенных прав на участок земли, местоположение факта нарушения прав, документы, которые подтверждают нарушение прав, исковое требование о защите нарушенных прав.

2. Возбуждение в суде дела о рассмотрении спора. Судебный орган, в который было подано исковое заявление, занимается рассмотрением и исследованием поступивших до-

кументов с целью выяснения предмета исковых требований, вызовом свидетелей и их опросом. В результате этого принимается частное определение суда по поводу назначения судебного разбирательства и присвоению делу определенного номера.

3. На вступительном этапе судебного разбирательства происходит открытие заседания, установление специального режима поведения, разъяснение прав и обязанностей всем сторонам спора, свидетели покидают зал суда. На стадии судебного разбирательства происходит: оглашение материалов дела, заслушивание сторон, принятие дополнительных доказательств или исковых требований, оценка и исследование материалов и доказательств с учетом показаний свидетелей.

4. Принятие решения. Прежде чем принять решение, оглашается, что суд удаляется на совещание. Принимается решение суда при закрытом совещании.

5. Оглашение решения, принятого судом.

6. Обжалование решения суда.

Обжалование судебного решения может предусматривать:

1. Кассационный порядок. Сторона, которая не удовлетворена решением суда, может в течение 10 суток с момента его вынесения отправить кассационную жалобу о непризнании судебного решения в ту же судебную инстанцию, где оно было принято. В кассационной жалобе нужно указать обстоятельства (номера статей, абзацы, выдержки, по которым решение является необоснованным). Суд отправляет кассационную жалобу для рассмотрения в кассационную инстанцию. Кассационной инстанцией решение суда может быть признано действительным, в этом случае повторное обжалование становится невозможным. Но если решение суда было признано недействительным, дело направляется обратно в тот же суд для повторного рассмотрения.

2. Надзорный порядок. В этом случае делом занимаются органы прокуратуры, председатель высшего арбитражного суда РФ и председатель верховного суда РФ. Надзорный пересмотр судебного решения исковой давности не имеет, иными словами, никак не ограничивается по времени. Для того чтобы было принято решение о пересмотре судебного решения, та сторона, которая признала решение необоснованным, должна обратиться в вышеуказанные инстанции, которые обладают правом пересмотра дела в надзорном порядке.

Контрольные вопросы

1. Назовите основные виды и признаки земельных правонарушений.
2. Что такое юридическая ответственность?
3. Назовите основные функции ответственности.
4. Что такое земельные правонарушения?
5. Назовите объект, субъект, объективную и субъективную стороны земельного правонарушения.
6. Назовите виды юридической ответственности.
7. Охарактеризуйте земельно-правовую ответственность, по каким причинам земельный участок может быть изъят у собственника?
8. В чем заключается гражданско-правовая ответственность?
9. Что такое административное правонарушение?
10. Назовите основные санкции административной ответственности.
11. Назовите состав преступлений за земельные правонарушения в рамках уголовной ответственности.
12. Охарактеризуйте дисциплинарную ответственность за земельные правонарушения.
13. Что такое земельные споры?
14. В чем заключается профилактика земельных споров?
15. Назовите причины возникновения земельных споров.
16. Назовите порядок разрешения земельных споров.

*Рекомендуемые темы докладов
для самостоятельной подготовки*

1. Правовое обеспечение разграничения государственной собственности на землю.
2. Система прав на землю в современной России.
3. Роль правоохранительных органов в обеспечении законности в области земельных отношений.
4. Основания и правовые последствия прекращения вещных прав на земельные участки.
5. Органы, осуществляющие государственное управление землепользованием.
6. Документы, разрабатываемые в целях управления земельными ресурсами.
7. Порядок формирования земельных участков для строительства.
8. Порядок предоставления земельных участков для строительства из государственных и муниципальных нужд.
9. Порядок оформления разрешений на строительство.
10. Межевание земельных участков. Подготовка межевого плана.
11. Оформление технического плана. Оформление акта обследования земельных участков.
12. Органы, принимающие решения о предоставлении земельных участков для строительства. Порядок принятия решений.
13. Порядок возмещение вреда, причиненного земельными правонарушениями.
14. Принудительное изъятие земельного участка как вид юридической ответственности за земельные правонарушения.
15. Основные понятия земельных споров. Классификация земельных споров.
16. Порядок разрешения земельных споров. Органы, рассматривающие земельные споры.

Список использованной литературы

1. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993 с изменениями, одобренными в ходе общероссийского голосования 01.07.2020).
2. Гражданский кодекс Российской Федерации от 30 ноября 1994 года N 51-ФЗ.
3. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 04.08.2023) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.09.2023).
4. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 04.08.2023) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.10.2023).
5. Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях от 30.12.2001 N 195-ФЗ (ред. от 19.10.2023).
6. Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» от 13.07.2015 N 218-ФЗ.
7. Федеральный закон «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» от 24.07.2002 N 101-ФЗ.
8. Федеральный закон «О разграничении государственной собственности на землю» от 17.07.2001 N 101-ФЗ.
9. Федеральный закон «Об особых экономических зонах в Российской Федерации» от 22.07.2005 N 116-ФЗ.
10. Приказ Министерства транспорта Российской Федерации «Об утверждении административного регламента Федерального дорожного агентства предоставления государственной услуги по выдаче разрешений на строительство, реконструкцию, а также на ввод в эксплуатацию автомобильных дорог общего пользования федерального значения либо их участков; частных автомобильных дорог, строительство, реконструкцию которых планируется осуществлять на территории двух и более субъектов Российской Федерации; выдаче разрешений на строительство в случае прокладки или переустройства инженерных коммуникаций в границах полосы отвода автомобильной дороги общего пользования федерального значения; выдаче разрешений на строительство, реконструкцию, а также на ввод в эксплуатацию пересечений и примыканий к автомобильным дорогам общего пользования федерального значения; объектов дорожного сервиса, размещаемых в границах полосы отвода автомобильной дороги общего пользования федерального значения» от 29 апреля 2020г №1655.
11. Боголюбов С. А. Земельное право: учебник для вузов / С. А. Боголюбов. — 9-е изд., перераб. и доп. — Москва: Юрайт, 2022. — 287 с. // Образовательная платформа Юрайт [сайт].
12. Брыжко В.Г. Теоретические и методические основы управления развитием сельскохозяйственного производства и землепользования региона/В.Г. Брыжко, Л.А. Кошелева, А.А. Пшеничников. – М.: Институт исследования товародвижения и конъюнктуры оптового рынка, 2015. – 224с.
13. Ерофеев Б. В. Земельное право России: учебник для вузов / Б. В. Ерофеев; под научной редакцией Л. Б. Братковской. — 17-е изд., перераб. И доп. — Москва: Юрайт, 2022. — 571 с. // Образовательная платформа Юрайт [сайт].