

ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА

Г. И. Мурадова

Алтайский государственный технический университет
им. И.И. Ползунова, г. Барнаул

С 01 марта 2015 года в России вступил в силу новый порядок формирования и предоставления земель из государственной и муниципальной собственности. Нововведения призваны сделать более понятным и прозрачным процесс приобретения земельных участков, как в аренду, так и в собственность. Предоставление земельных участков для строительства осуществляется с предварительным согласованием мест размещения объектов и без предварительного согласования. В статье рассмотрена процедура предоставления земельных участков по обоим вариантам.

Ключевые слова: земельный участок, выбор земельного участка, формирование земельного участка, предварительное согласование, аренда, собственность.

В настоящее время в Российской Федерации значительное количество участков для строительства приобретается из государственных или муниципальных земель. При этом земельный кодекс предусматривает, что такое предоставление земельных участков должно происходить с проведением работ по их формированию. Для того, чтобы земельный участок начал существовать как объект права, необходимо проведение специальных землеустроительных работ по межеванию земельного участка. Согласно статье 17 ФЗ «О землеустройстве» межевание включает в себя работы по определению границ объекта землеустройства (земельного участка) на местности, закрепление на местности местоположения этих границ межевыми знаками и определение их координат или составление иного описания местоположения границ объекта землеустройства (земельного участка). Документы о межевании земельных участков необходимы для последующего проведения их кадастрового учета. В процессе межевания составляется межевой план – документ, в котором приводятся внесенные в государственный кадастр недвижимости сведения об образуемом земельном участке или земельных участках, а так же новые сведения о земельном участке, необходимые для внесения в государственный кадастр недвижимости. Кроме того, в отдельных случаях требуется обязательное согласование местоположения границ земельного участка с заинтересованными лицами, обладающими правами на смежные земельные участки. После проведения межевания и кадастрового учета земельный участок фактически становится

объектом права, поскольку его границы описаны и удостоверены в установленном порядке. Земельным кодексом предусмотрено два варианта предоставления публичных земель для целей строительства: без предварительного согласования мест размещения объектов и с предварительным согласованием мест размещения объектов. В статье 30 Земельного Кодекса РФ подробно описана процедура предоставления земельных участков для строительства по этим вариантам (за исключением случаев предоставления публичных земель для жилищного строительства).

В случае предоставления земельных участков без предварительного согласования места размещения объекта необходимо проведение торгов в виде конкурсов или аукционов. Конкурсный порядок приобретения земельных участков для строительства должен гарантировать равные и конкурентные условия для застройщиков при приобретении земельных участков. В свою очередь, статья 38 ЗК РФ регулирует приобретение земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, или права на заключение договора аренды такого земельного участка на торгах (конкурсах, аукционах). Земельные участки из земель, находящихся в публичной собственности, предоставляются для целей строительства только на торгах.

Если земельный участок находится в муниципальной собственности, либо государственная собственность на данный земельный участок не разграничена, либо земельный участок не предоставлен в пользование

и (или) во владение гражданам или юридическим лицам, а так же, если земельный участок находится в границах застроенной территории и в отношении такой застроенной территории принято решение о развитии, то предоставление такого участка возможно лицу, с которым заключен договор о развитии застроенной территории. Данная норма вступила в действие с 1 января 2007 г. Она находится в тесной взаимосвязи с нормативным регулированием, осуществляемым Градостроительным и Жилищным кодексами РФ. В соответствии с Градостроительным кодексом развитие застроенных территорий осуществляется в границах элемента планировочной структуры (квартала, микрорайона) или его части (частей). Принятие решения о развитии застроенной территории находится в компетенции органов местного самоуправления. Решение может быть принято только в тех случаях, когда на такой территории расположены многоквартирные дома, признанные аварийными и подлежащими сносу. Развитие застроенных территорий осуществляется на основании договора о развитии застроенной территории. Одной из сторон данного договора является орган местного самоуправления, другой стороной – физическое или юридическое лицо, подбираемое на конкурсной основе. Его обязанностью является осуществление строительства на застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии. Договор на развитие застроенной территории заключается на аукционе. Лицо, победившее в таком аукционе и заключившее с органом местного самоуправления договор о развитии застроенной территории, вправе по своему выбору получить соответствующий земельный участок в собственность или в аренду. Предоставление земельного участка в таком случае происходит без конкурса на основании заявления лица, заключившего договор о развитии застроенной территории. При этом участок предоставляется в собственность бесплатно, а в случае предоставления в аренду ставка арендной платы устанавливается равной ставке земельного налога. Это связано с тем, что лицо, победившее в аукционе на заключение договора на развитие застроенной территории, уже оплатило право на заключение такого договора.

Земельные участки могут предоставляться для строительства с предварительным согласованием мест размещения объектов. По общему правилу в случае предварительного согласования мест размещения объектов участки предоставляются в аренду.

Однако возможно их предоставление на праве постоянного (бессрочного) пользования государственным и муниципальным учреждениям, казенным предприятиям, а также органам государственной власти и органам местного самоуправления. Религиозным же организациям для строительства зданий, строений, сооружений религиозного и благотворительного назначения участки предоставляются в безвозмездное срочное пользование на срок строительства этих зданий, строений, сооружений.

Особенность предоставления земельного участка для строительства без предварительного согласования места размещения объекта заключается в том, что целый ряд мероприятий проводится органами местного самоуправления по своей инициативе и за счет бюджетного финансирования. К таким мероприятиям относятся: проведение работ по формированию земельного участка, в том числе подготовка проекта границ земельного участка и установление его границ на местности; определение разрешенного использования земельного участка; определение технических условий подключения объектов к сетям инженерно-технического обеспечения и платы за подключение объектов к сетям инженерно-технического обеспечения; принятие решения о проведении торгов (конкурсов, аукционов) или предоставлении земельных участков без проведения торгов (конкурсов, аукционов); публикация сообщения о проведении торгов (конкурсов, аукционов) или приеме заявлений о предоставлении земельных участков без проведения торгов (конкурсов, аукционов); проведение государственного кадастрового учета земельного участка; проведение торгов (конкурсов, аукционов) по продаже земельного участка или продаже права на заключение договора аренды земельного участка либо предоставление земельного участка в аренду без проведения торгов (конкурсов, аукционов) на основании заявления гражданина или юридического лица, заинтересованных в предоставлении земельного участка; подписание протокола о результатах торгов (конкурсов, аукционов) или подписание договора аренды земельного участка в результате предоставления земельного участка без проведения торгов (конкурсов, аукционов). Последнее возможно только при условии предварительной и заблаговременной публикации сообщения о наличии предлагаемых для такой передачи земельных участков в случае, если имеется только одна заявка. Данный вариант предос-

тавления участков под строительство принято считать эталонным, в большей степени отвечающим рыночным принципам, обладающим наибольшей прозрачностью, позволяющим осуществлять предпринимательскую деятельность в условиях справедливой конкуренции. Без сомнения, данный вариант предоставления земли является наиболее прогрессивным, без него сложно представить себе дальнейшее развитие земельных отношений в России. Также нужно отметить, что процедура предоставления участков с проведением торгов достаточно хорошо проработана и прописана непосредственно в ЗК РФ. Очень важно, что уполномоченные органы местного самоуправления и органы государственной власти по собственной инициативе обязаны проводить работу по формированию земельных участков и организации торгов по предоставлению этих земельных участков. К сожалению, далеко не всегда указанные органы достаточно активно, оперативно и качественно проводят такую работу. Это может быть связано с их недостаточной мотивацией, нехваткой трудовых и иных ресурсов и иными причинами.

При предоставлении земельного участка для строительства с предварительным согласованием места размещения объекта, напротив, инициатива и финансирование мероприятий, направленных на подготовку к предоставлению земельного участка, лежат на лице, желающем получить земельный участок под строительство. Таким образом, появляется возможность преодолеть инертность государственных и муниципальных органов, которые будут обязаны рассматривать обращение о предварительном согласовании места размещения объекта. Однако нужно отметить, что в Земельном Кодексе не установлен четко срок для проведения процедуры предварительного согласования места размещения объекта. Кроме того, процедура предварительного согласования места размещения объекта позволяет подбирать земельные участки, пригодные для возведения самых разных объектов, в том числе весьма специфических. Это относится ко многим объектам производственного назначения. Предоставление земельного участка с предварительным согласованием места размещения объекта осуществляется в следующем порядке: – обращение заинтересованного в предоставлении земельного участка лица в органы местного самоуправления или исполнительные органы государственной власти, обладающие правом предоставления соот-

ветствующих земельных участков в пределах их компетенции; – выбор земельного участка и принятие решения о предварительном согласовании места размещения объекта. Подробный порядок принятия такого решения установлен статьей 31 ЗК РФ; – проведение работ по формированию земельного участка; – государственный кадастровый учет земельного участка; – принятие решения о предоставлении земельного участка для строительства.

В практике предоставления земельных участков для строительства с предварительным согласованием места размещения объекта по разным причинам могут возникать ситуации, когда подготовительные этапы к предоставлению участка уже пройдены, т.е. земельный участок уже сформирован, но не закреплен за гражданином или юридическим лицом. В таких случаях согласно требованиям ЗК РФ его предоставление для строительства осуществляется на торгах. Лицо, осуществившее затраты на формирование земельного участка, вправе получить компенсацию от соответствующего органа местного самоуправления или уполномоченного государственного органа после проведения торгов. Земельный Кодекс РФ определяет правовое значение решения исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления о предоставлении земельного участка для строительства (в случае предоставления участка с предварительным согласованием места размещения объекта) или протокола о результатах торгов (конкурсов, аукционов) в случае предоставления участка без предварительного согласования места размещения объекта. Эти документы являются основаниями для государственной регистрации права постоянного (бессрочного) пользования при предоставлении земельного участка в постоянное (бессрочное) пользование, для заключения договора купли-продажи и государственной регистрации права собственности покупателя на земельный участок при предоставлении земельного участка в собственность или для заключения договора аренды земельного участка и государственной регистрации данного договора при передаче земельного участка в аренду. Таким образом, именно указанные документы при условии их надлежащего оформления и соответствия их содержания требованиям законодательства являются необходимыми и достаточными основаниями для государственной регистрации прав на земельные участки, предоставляемые для

строительства, а также для заключения соответствующих договоров аренды и купли-продажи земельных участков.

Пунктом 2 статьи 32 ЗК РФ установлена обязанность исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления принять решение о предоставлении земельного участка с предварительным согласованием места размещения объекта в двухнедельный срок. Срок выдачи заявителю решения о предоставлении земельного участка для строительства либо об отказе в его предоставлении или выписки из такого решения согласно статье 30 ЗК РФ устанавливается в семь дней. Необходимо заметить, что любые правовые действия, в том числе процедуры, связанные с порядком предоставления земельных участков, функционируют значительно эффективнее, когда нормативными правовыми актами предусмотрены сроки их совершения.

Возможность обжалования действий (бездействия) государственных органов, в том числе решений, принимаемых такими органами, установлена многими нормативными правовыми актами РФ. Пункт 9 статьи 30 ЗК РФ содержит указание на возможность судебного обжалования решения об отказе в предоставлении земельного участка для строительства.

В статье 30 ЗК РФ устанавливаются правовые последствия признания судом недействительным отказа в предоставлении земельного участка для строительства в судебном порядке. В этом случае суд в своем решении обязывает исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления предоставить земельный участок с указанием срока и условий его предоставления. Таким образом, указанные органы будут обязаны вынести решение о предоставлении земельного участка.

Законодателем установлены ограничения, когда порядок предоставления земельных участков для строительства с предварительным согласованием места размещения объекта применяться не может. Предварительное согласование места размещения объекта не проводится при размещении объ-

екта в городском или сельском поселении в соответствии с градостроительной документацией о застройке и правилами землепользования и застройки (зонированием территорий). Предварительное согласование не проводится в случае предоставления земельного участка для нужд сельскохозяйственного производства, либо предоставления участка гражданину для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства. Таким образом, для того чтобы установить, возможно ли вообще предоставление участка с предварительным согласованием места размещения объекта, необходимо выяснить, утверждена ли в отношении данного земельного участка градостроительная документация о застройке, а также утверждены ли в данном поселении правила землепользования и застройки. Кроме того, ЗК РФ устанавливает, что для жилищного строительства земельные участки предоставляются в собственность либо в аренду без предварительного согласования мест размещения объектов и только на аукционе.

Статья 30 ЗК РФ содержит специальную норму, регулирующую предоставление земельных участков для строительства ограниченному кругу субъектов права: иностранным гражданам, лицам без гражданства и иностранным юридическим лицам. В отношении этих лиц земельным законодательством РФ установлены особые ограничения, которые должны соблюдаться и в случаях предоставления земельных участков для строительства. К таким ограничениям относится запрет на предоставление в собственность земельных участков, находящихся на приграничных территориях, иностранным гражданам, лицам без гражданства и иностранным юридическим лицам. Также федеральными законами могут быть установлены иные ограничения на предоставление земельных участков под строительство указанным лицам.

Мурадова Г.И. – доцент кафедры «Основания, фундаменты, инженерная геология и геодезия» ФГБОУ ВО АлтГТУ им. И.И. Ползунова, E-mail: stf-ofigig@mail.ru.