

А. В. Афолина

**Практические вопросы  
строительной деятельности.  
Новое в...**



Алла Афоина

**Практические вопросы  
строительной деятельности.  
Новое в правовом регулировании  
строительной деятельности**

«Научная книга»

2009

## **Афони́на А. В.**

Практические вопросы строительной деятельности. Новое в правовом регулировании строительной деятельности / А. В. Афони́на — «Научная книга», 2009

Осуществление строительной деятельности неразрывно связано с применением различных сфер законодательства, затрагивающих вопросы земельного, обязательственного, публичного права, а также вопросы прав собственности. Вступивший в действие в 2005 г. пакет федеральных законов, регулирующий строительную деятельность, в значительной степени изменяет и уточняет указанные правопорядки.

© Афони́на А. В., 2009

© Научная книга, 2009

## Содержание

1. Применение Земельного кодекса РФ в строительной деятельности с учетом изменений, внесенных ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса РФ» и ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса РФ»	6
2. Порядок предоставления земельных участков для строительства. Оформление прав на земельные участки. Оформление прав на земельные участки для строительства многоквартирного дома	16
3. Гражданский оборот земельных участков	22
Конец ознакомительного фрагмента.	25

**А. В. Афолина**  
**Практические вопросы строительной**  
**деятельности. Новое в правовом**  
**регулировании строительной деятельности**

*Все права защищены. Никакая часть электронной версии этой книги не может быть воспроизведена в какой бы то ни было форме и какими бы то ни было средствами, включая размещение в сети Интернет и в корпоративных сетях, для частного и публичного использования без письменного разрешения владельца авторских прав.*

## **1. Применение Земельного кодекса РФ в строительной деятельности с учетом изменений, внесенных ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса РФ» и ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса РФ»**

Статьей 16 Федерального закона от 29 декабря 2004 г. № 191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации» были внесены в Земельный кодекс РФ от 25 октября 2001 г. № 136-ФЗ (с изм. и доп. от 7 марта 2005 г.) (далее по тексту – ЗК РФ) ряд изменений:

1) ст. 30 ЗК РФ, рассматривающая порядок предоставления земельных участков для строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, была дополнена небольшим условием. Возвращаясь к сути указанной статьи, нужно указать на то, что она предусматривает предоставление земельных участков для строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется с проведением работ по их формированию:

- а) без предварительного согласования мест размещения объектов;
- б) с предварительным согласованием мест размещения объектов.

Причем предоставление без предварительного согласования осуществляется исключительно на торгах (конкурсах, аукционах) в определенном в указанной статье порядке. Первым этапом является проведение работ по формированию земельного участка. Данный уровень работ дополнен условием об определении технических условий подключения объектов к сетям инженерно-технического обеспечения и платы за подключение объектов к сетям инженерно-технического обеспечения (далее – плата за подключение). Данное положение является объективно необходимым, так как на этапе сдачи дома в эксплуатацию возникает необходимость подключения объекта недвижимости к коммуникациям. Для того чтобы не возникало ситуаций, когда объект возведен, а вопрос о подключении к сетям никак не решен, указанное условие ЗК РФ, введенное Федеральным законом «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации» является обязательным для строительных организаций и соответствующих органов, принимающих решение о предоставлении земельных участков для строительства;

2) с 1 октября 2005 г. ЗК РФ будет дополнен ст. 30.1, посвященной рассмотрению особенностей предоставления земельных участков для жилищного строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Земельные участки для жилищного строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются в собственность или в аренду без предварительного согласования места размещения объекта. Но при этом земельные участки без предварительного согласования предоставляются в соответствии с п.2 ст. 30 ЗК РФ исключительно на торгах (конкурсах, аукционах).

Продажа земельных участков для жилищного строительства или продажа права на заключение договоров аренды земельных участков для жилищного строительства осуществляется на аукционах согласно ст. 38.1. ЗК РФ (данная статья также введена в действие указанным законом, но с момента вступления его в силу. Исключение составляет случай, установленный п. 27 ст. 38.1 ЗК РФ).

Предоставление земельного участка в аренду для индивидуального жилищного строительства может осуществляться на основании заявления гражданина или юридического лица, заинтересованных в предоставлении земельного участка.

В двухнедельный срок со дня получения заявления гражданина или юридического лица о предоставлении в аренду земельного участка исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, предусмотренные ст. 29 ЗК РФ, может принять решение о проведении аукциона по продаже земельного участка или права на заключение договора аренды такого земельного участка либо опубликовать сообщение о приеме заявлений о предоставлении в аренду такого земельного участка с указанием местоположения земельного участка, его площади, разрешенного использования в периодическом печатном издании, определяемом соответственно Правительством РФ, высшим исполнительным органом государственной власти субъекта РФ, главой муниципального образования, а также поместить сообщение о приеме указанных заявлений на официальном сайте соответственно Правительства РФ, субъекта РФ, муниципального образования (при наличии официального сайта муниципального образования) в сети «Интернет».

В случае, если по истечении месяца со дня опубликования сообщения о приеме заявлений о предоставлении в аренду земельного участка заявления не поступили, указанный исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, принимает решение о предоставлении такого земельного участка для жилищного строительства в аренду гражданину или юридическому лицу, указанным в абзаце первом настоящего пункта. Договор аренды земельного участка подлежит заключению с указанными гражданином или юридическим лицом в двухнедельный срок после государственного кадастрового учета такого земельного участка.

В случае поступления заявления о предоставлении в аренду такого земельного участка проводится аукцион по продаже права на заключение договора аренды земельного участка;

3) ЗК РФ был также дополнен ст. 30.2, в которой содержатся особенности предоставления земельных участков для их комплексного освоения в целях жилищного строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Комплексное освоение в целях жилищного строительства законодателем предусмотрено впервые и включает в себя: подготовку документации по планировке территории, выполнение работ по обустройству территории посредством строительства объектов инженерной инфраструктуры, осуществление жилищного и иного строительства в соответствии с видами разрешенного использования. Земельные участки для указанного освоения предоставляются в аренду без предварительного согласования места размещения объекта.

Арендатор земельного участка, предоставленного для его комплексного освоения в целях жилищного строительства, обязан выполнять следующие требования:

а) максимальные сроки подготовки проекта планировки территории и проекта межевания территории в границах земельного участка, предназначенного для его комплексного освоения в целях жилищного строительства;

б) максимальные сроки выполнения работ по обустройству территории посредством строительства объектов инженерной инфраструктуры, подлежащих по окончании строительства передаче в государственную или муниципальную собственность, а также условия такой передачи;

в) максимальные сроки осуществления жилищного строительства и иного строительства в соответствии с видами разрешенного использования земельных участков.

Арендатор земельного участка, предоставленного для его комплексного освоения в целях жилищного строительства, имеет право, независимо от срока договора аренды такого земельного участка при аренде земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на срок более чем пять лет в пределах срока договора аренды земельного участка передавать свои права и обязанности по этому договору третьему лицу без согласия собственника земельного участка при условии его уведомления. Изменение условий договора аренды земельного участка без согласия его арендатора и ограничение установлен-

ных договором аренды земельного участка прав его арендатора не допускаются. Досрочное расторжение договора аренды земельного участка, заключенного на срок более чем пять лет, по требованию арендодателя возможно только на основании решения суда при существенном нарушении договора аренды земельного участка его арендатором.

При этом к новому правообладателю переходят обязанности по выполнению указанных требований, касающихся комплексного освоения земельного участка в целях жилищного строительства.

Арендатор земельного участка, предоставленного для его комплексного освоения в целях жилищного строительства, после выполнения всех предусмотренных ЗК РФ обязанностей имеет исключительное право приобрести указанные земельные участки в собственность или в аренду.

Собственник или арендатор указанных земельных участков, предназначенных для жилищного и иного строительства, обязан выполнить требования, касающиеся максимальных сроков осуществления жилищного строительства и иного строительства в соответствии с видами разрешенного использования земельных участков. Эти требования переходят к новым правообладателям указанных земельных участков при их обороте.

В случае неисполнения обязанностей, указанных ранее, а также в случае ненадлежащего их исполнения права на земельные участки могут быть прекращены в соответствии с ЗК РФ и гражданским законодательством. За данные нарушения обязательств взимается неустойка в размере одной стопятидесятой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день исполнения таких обязанностей, от размера арендной платы или размера земельного налога за каждый день просрочки, если договором не предусмотрено иное;

4) ст. 38 ЗК РФ о приобретении земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, или права на заключение договора аренды такого земельного участка на торгах (конкурсах, аукционах) была дополнена п. 5 и 6 отсылочного содержания, взаимосвязанных с положениями предыдущих пунктов, рассмотренных ранее:

а) в п. 5 указано, что порядок организации и проведения аукционов по продаже земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, либо права на заключение договоров аренды земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для жилищного строительства определяется ст. 38.1 ЗК РФ.

б) п. 6 содержит указание на то, что порядок организации и проведения аукционов по продаже права на заключение договоров аренды земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для их комплексного освоения в целях жилищного строительства определяется ст. 38.2 ЗК РФ.

5) указанная ранее ст. 38.1. (на которую ссылается рассмотренная ранее норма о порядке организации и проведения аукционов по продаже земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, либо права на заключение договоров аренды подобных земельных участков для жилищного строительства) была внесена в текст ЗК РФ, т. е. он был дополнен указанной статьей регуливающей порядок организации и проведения аукционов по продаже земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, либо права на заключение договоров аренды земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для жилищного строительства.

#### **Виды аукционов по продаже земельных участков:**

а) аукцион по продаже земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, либо права на заключение договора аренды такого земельного участка для жилищного строительства (за исключением индивидуального и малоэтажного жилищного строительства) проводится только в отношении земельного участка, прошедшего

государственный кадастровый учет, в случае, если определены разрешенное использование такого земельного участка, основанные на результатах инженерных изысканий параметры разрешенного строительства объекта капитального строительства, а также технические условия подключения такого объекта к сетям инженерно-технического обеспечения и плата за подключение;

б) аукцион по продаже земельного участка из указанной ранее категории земель, но уже для индивидуального и малоэтажного жилищного строительства, проводится только в отношении земельного участка, прошедшего государственный кадастровый учет (как и в случае с просто жилищным строительством) в случае, если определены разрешенное использование такого земельного участка, а также технические условия подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения и плата за подключение;

в) аукцион по продаже земельного участка для жилищного строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, либо права на заключение договора аренды такого земельного участка является открытым по составу участников и по форме подачи заявок (далее для целей настоящей статьи – аукцион);

В качестве продавца земельного участка или права на заключение договора аренды такого земельного участка выступает исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления.

Именно указанный орган принимает решение о проведении аукциона; а также выступает в качестве организатора аукциона, либо данные полномочия передаются действующей на основании договора с ним специализированной организации.

Продавец указанного земельного участка или права на заключение договора аренды определяет начальную цену предмета аукциона, сумму задатка и существенные условия договора, в том числе срок аренды. Начальная цена предмета аукциона (начальная цена земельного участка или начальный размер арендной платы) определяется в соответствии с законодательством РФ об оценочной деятельности.

#### **Права и обязанности организатора аукциона:**

а) он устанавливает время, место и порядок проведения аукциона, форму и сроки подачи заявок на участие в аукционе, порядок внесения и возврата задатка, «шаг аукциона» (т. е. величину повышения начальной цены предмета аукциона) «Шаг аукциона» устанавливается в пределах от одного процента до пяти процентов начальной цены предмета аукциона;

б) он должен не менее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона опубликовать извещение о проведении аукциона в периодическом печатном издании, определяемом соответственно Правительством РФ, высшим исполнительным органом государственной власти субъекта РФ, главой муниципального образования, а также разместить сообщение о проведении аукциона на официальном сайте соответственно Правительства РФ, органа исполнительной власти субъекта РФ, муниципального образования (при наличии официального сайта муниципального образования) в сети «Интернет».

#### **Содержание извещения или сообщения о проведении аукциона:**

а) об организаторе аукциона;

б) о наименовании органа государственной власти или органа местного самоуправления, принявших решение о проведении аукциона, о реквизитах указанного решения;

в) о месте, дате, времени и порядке проведения аукциона;

г) о предмете аукциона, в том числе о местоположении, о площади, о границах, об обременениях земельного участка, об ограничениях его использования, о кадастровом номере, о разрешенном использовании земельного участка, о параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства, о технических условиях подключения такого объекта к сетям инженерно-технического обеспечения и об информации о плате за подключение;

- д) о начальной цене предмета аукциона (начальной цене земельного участка или начальном размере арендной платы);
- е) о «шаге аукциона»;
- ж) о форме заявки на участие в аукционе, о порядке приема, об адресе места приема, о дате и о времени начала и окончания приема заявок на участие в аукционе;
- з) о размере задатка, о порядке его внесения участниками аукциона и возврата им, о реквизитах счета для перечисления задатка;
- и) о существенных условиях договора, в том числе о сроке аренды.

Он вправе отказаться от проведения аукциона не позднее, чем за пятнадцать дней до дня опубликования извещения о проведении аукциона. Извещение об отказе в проведении аукциона публикуется организатором аукциона в течение трех дней в периодических печатных изданиях, в которых было опубликовано извещение о проведении аукциона. Организатор аукциона в течение трех дней обязан известить участников аукциона о своем отказе в проведении аукциона и вернуть участникам аукциона внесенные задатки.

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

- а) заявка на участие в аукционе по установленной форме с указанием реквизитов счета для возврата задатка;
- б) выписка из единого государственного реестра юридических лиц – для юридических лиц, выписка из единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей – для индивидуальных предпринимателей, копии документов, удостоверяющих личность, – для физических лиц;
- в) документы, подтверждающие внесение задатка.

Данный перечень является исчерпывающим, и организатор аукциона не вправе требовать представление других документов, кроме указанных ранее.

Прием документов от заявителей для участия в аукционе прекращается не ранее чем за пять дней до дня проведения аукциона.

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

Заявка на участие в аукционе, поступившая по истечении срока ее приема, возвращается в день ее поступления заявителю.

ЗК РФ предполагает следующие основания для того, чтобы заявитель не был допущен к участию в аукционе:

- а) непредставление перечисленных ранее и внесенных в список необходимых для участия в аукционе документов или представление недостоверных сведений;
- б) непоступление задатка на счет, указанный в извещении о проведении аукциона, до дня окончания приема документов для участия в аукционе;
- в) подача заявки на участие в аукционе по продаже земельного участка лицом, которое в соответствии с федеральными законами не имеет права приобретать в собственность земельные участки.

Данный перечень оснований не подлежит расширенному толкованию, а отказ в допуске к участию в торгах по иным основаниям не допускается.

Организатор аукциона ведет протокол приема заявок на участие в аукционе, который должен содержать сведения о заявителях, о датах подачи заявок, о внесенных задатках, а также сведения о заявителях, не допущенных к участию в аукционе с указанием причин отказа. Протокол приема заявок подписывается организатором аукциона в течение одного дня со дня окончания срока приема заявок. Заявитель становится участником аукциона с момента подписания организатором аукциона протокола приема заявок.

Заявители, признанные участниками аукциона, и заявители, не допущенные к участию в аукционе, уведомляются о принятом решении не позднее следующего дня после даты оформления данного решения протоколом приема заявок на участие в аукционе.

Организатор аукциона обязан вернуть внесенный задаток заявителю, не допущенному к участию в аукционе, в течение трех дней со дня оформления протокола приема заявок на участие в аукционе.

Заявитель имеет право отозвать принятую организатором аукциона заявку до дня окончания срока приема заявок, уведомив об этом в письменной форме организатора аукциона. При этом организатор аукциона обязан возвратить внесенный задаток заявителю в течение трех дней со дня регистрации отзыва заявки. В случае отзыва заявки заявителем позднее дня окончания срока приема заявок задаток возвращается в порядке, установленном для участников аукциона.

Организатор аукциона ведет протокол аукциона, в котором фиксируется последнее предложение о цене приобретаемого в собственность земельного участка или о размере арендной платы.

Результаты аукционов оформляются протоколом, который подписывается организатором аукциона и победителем аукциона в день проведения аукциона. Протокол о результатах аукциона составляется в двух экземплярах, один из которых передается победителю аукциона, а второй остается у организатора аукциона. В протоколе также указываются:

а) предмет аукциона, в том числе сведения о местоположении, о площади, о границах, об обременениях земельного участка, об ограничениях его использования, о кадастровом номере, о разрешенном использовании земельного участка, об основанных на результатах инженерных изысканий параметрах разрешенного использования объекта капитального строительства и о технических условиях подключения такого объекта к сетям инженерно-технического обеспечения, а также о плате за подключение;

б) победитель аукциона;

в) цена приобретаемого в собственность земельного участка или размер арендной платы.

Организатор аукциона в течение трех дней со дня подписания протокола о результатах аукциона обязан возвратить задатки лицам, участвовавшим в аукционе, но не победившим в нем. Данное положение действует также в случае, когда заявитель отзывает заявку позднее дня окончания срока приема заявок.

Аукцион признается не состоявшимся в случае, если:

а) в аукционе участвовали менее двух участников;

б) после трехкратного объявления начальной цены предмета аукциона ни один из участников не заявил о своем намерении приобрести предмет аукциона по начальной цене.

В этом случае единственный участник аукциона не позднее чем через десять дней после дня проведения аукциона вправе заключить договор купли-продажи или договор аренды выставленного на аукцион земельного участка, а орган государственной власти или орган местного самоуправления, по решению которых проводился аукцион, обязан заключить договор с единственным участником аукциона по начальной цене аукциона.

Организатор аукциона в случаях, если аукцион был признан несостоявшимся либо если не был заключен договор купли-продажи или договор аренды земельного участка с единственным участником аукциона, вправе объявить о проведении повторного аукциона. При этом могут быть изменены условия аукциона.

Информация о результатах аукциона публикуется организатором аукциона в течение трех дней со дня подписания протокола о результатах аукциона в периодических печатных изданиях, в которых сообщалось о проведении аукциона, и размещается на официальном сайте соответственно Правительства РФ, органа исполнительной власти субъекта РФ, муниципаль-

ного образования (при наличии официального сайта муниципального образования) в сети «Интернет»;

б) рассмотренный ранее порядок организации и проведения аукционов по продаже права на заключение договоров аренды земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для их комплексного освоения в целях жилищного строительства содержал положение о том, что особенности проведения аукциона по продаже права на заключение договора аренды указанного земельного участка содержится в ст. 38.2. ЗК РФ. **Данная статья является новой и предусматривает следующее:**

а) аукцион по продаже права на заключение договора аренды земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для его комплексного освоения в целях жилищного строительства (далее – аукцион) проводится только в отношении земельного участка, прошедшего государственный кадастровый учет;

б) аукцион проводится в соответствии с нормами ст. 38.1 ЗК РФ с учетом настоящих положений;

в) дополнительно к перечню сведений, подлежащий указанию в извещении о проведении аукциона должны быть указаны:

– предмет аукциона, в том числе сведения о местоположении, о площади, о границах, об обременениях земельного участка, об ограничениях его использования, о кадастровом номере земельного участка;

– так как арендатор земельного участка, предоставленного для его комплексного освоения в целях жилищного строительства, после утверждения в установленном порядке всей необходимой документации имеет исключительное право приобрести соответствующие земельные участки в собственность или в аренду, в извещении необходимо указать цену выкупа указанных земельных участков, в расчете на единицу площади;

– начальная цена предмета аукциона (начальная цена права на заключение договора аренды земельного участка, предназначенного для его комплексного освоения в целях жилищного строительства);

– размер арендной платы за земельный участок, предназначенный для его комплексного освоения в целях жилищного строительства, в расчете на единицу площади и порядок ее изменения;

– способы обеспечения обязательств по комплексному освоению земельного участка в целях жилищного строительства и их объем;

– максимальные сроки подготовки проекта планировки территории и проекта межевания территории в границах земельного участка, предназначенного для его комплексного освоения в целях жилищного строительства;

– максимальные сроки выполнения работ по обустройству территории посредством строительства объектов инженерной инфраструктуры, подлежащих по окончании строительства передаче в государственную или муниципальную собственность, а также условия такой передачи;

– максимальные сроки осуществления жилищного строительства и иного строительства в соответствии с видами разрешенного использования земельных Участков;

г) дополнительно к указанным требованиям могут быть установлены и другие требования, касающиеся комплексного освоения земельного участка. При этом не могут устанавливаться требования к выполнению каких-либо работ или оказанию услуг, влекущих за собой дополнительные расходы победителя аукциона, кроме установленных настоящей статьей.

д) для участия в аукционе заявители представляют в установленный в извещении о проведении аукциона срок документы, указанные в п. 12 ст. 38.1 ЗК РФ, а также документы, содержащие предложения по планировке, межеванию и застройке территории в соответствии с правилами землепользования и застройки и нормативами градостроительного проектирования в

границах земельного участка, право на заключение договора аренды которого приобретается на аукционе.

е) перечень документов, предъявляемых заявителем согласно указанному списку, является исчерпывающим, организатор не может требовать представлять иных документов.

ж) победителем аукциона признается участник аукциона, предложивший наибольшую цену за право на заключение договора аренды земельного участка для его комплексного освоения;

7) нормы ст. 49 ЗК РФ, касающиеся изъятия, в том числе путем выкупа, земельных участков для государственных или муниципальных нужд, а именно подп. 2 п. 1 ст. 49 ЗК РФ были изложены в следующей редакции:

Изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков для государственных или муниципальных нужд осуществляется в исключительных случаях, связанных, в частности, с размещением следующих объектов государственного или муниципального значения при отсутствии других вариантов возможного размещения этих объектов:

а) объекты федеральных энергетических систем и объекты энергетических систем регионального значения;

б) объекты использования атомной энергии;

в) объекты обороны и безопасности;

г) объекты федерального транспорта, путей сообщения, информатики и связи, а также объекты транспорта, путей сообщения, информатики и связи регионального значения;

д) объекты, обеспечивающие космическую деятельность;

е) объекты, обеспечивающие статус и защиту Государственной границы РФ;

ж) линейные объекты федерального и регионального значения, обеспечивающие деятельность субъектов естественных монополий;

з) объекты электро-, газо-, тепло- и водоснабжения муниципального значения;

и) автомобильные дороги общего пользования в границах населенных пунктов и между населенными пунктами, мосты и иные транспортные инженерные сооружения местного значения в границах населенных пунктов и вне границ населенных пунктов.

В прошлой, недействующей редакции было предусмотрено, что указанное изъятие осуществляется только размещением объектов государственного или муниципального значения при отсутствии других вариантов возможного размещения этих объектов.

8) ст. 85 ЗК РФ содержит порядок определения состава земель поселений и зонирования территорий. Абзац пятый п. 4 ст. 85 ЗК РФ был изложен в следующей редакции.

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.

В предыдущей редакции данный абзац действовал в следующем виде:

Запрет на использование земельного участка и прочно связанных с ним объектов недвижимости до приведения их в соответствие с градостроительным регламентом или срок приведения видов использования земельного участка и прочно связанных с ним объектов недвижимости в соответствие с градостроительным регламентом устанавливается органом местного самоуправления.

Таким образом, Федеральный закон «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации» внес существенные изменения в положения ЗК РФ, связанные с градостроительной деятельностью.

Были введены нормы, регулирующие особенности предоставления земельных участков для жилищного строительства из земель, находящихся в государственной или муниципаль-

ной собственности; для комплексного освоения земельных участков в целях жилищного строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности; приобретения земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, или права на заключение договора аренды такого земельного участка на торгах (конкурсах, аукционах), а также порядок организации и проведения аукционов по продаже земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, либо права на заключение договоров аренды земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для жилищного строительства и (или) для их комплексного освоения в целях жилищного строительства.

Федеральным законом «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации» были внесены изменения не только в содержание непосредственно ЗК РФ, но и в Федеральный закон от 25 октября 2001 г. № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» (с изм. и доп. от 29 декабря 2004 г.). Статья 3 указанного закона была дополнена п. 14 следующего содержания.

С 1 января 2010 г. при отсутствии правил землепользования и застройки предоставление земельных участков для строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, с предварительным согласованием мест размещения объектов не осуществляется. Настоящее правило не распространяется на земельные участки, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, а также на земельные участки, предоставляемые в соответствии с документами территориального планирования Российской Федерации и документами территориального планирования субъектов РФ.

Федеральный закон от 29 декабря 2004 г. № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» также внес свои коррективы в вопросы земельных правоотношений, но уже в связи и с точки зрения жилищного законодательства. В соответствии со ст. 16 указанного закона в существующей застройке поселений земельный участок, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, является общей долевой собственностью собственников помещений в многоквартирном доме.

Земельный участок, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, который сформирован до введения в действие Жилищного кодекса РФ от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ (далее – ЖК РФ) и в отношении которого проведен государственный кадастровый учет, переходит бесплатно в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме.

В случае, если земельный участок, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, не сформирован до введения в действие ЖК РФ, на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме любое уполномоченное указанным собранием лицо вправе обратиться в органы государственной власти или органы местного самоуправления с заявлением о формировании земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом. (ЗК РФ в ст. 30 предусмотрен порядок предоставления земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в соответствии с которым указанное предоставление производится с проведением работ по их формированию, но он касается предоставления участков только для строительства).

Формирование земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, осуществляется органами государственной власти или органами местного самоуправления.

С момента формирования земельного участка и проведения его государственного кадастрового учета земельный участок, на котором расположены многоквартирный дом и иные вхо-

дящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, переходит бесплатно в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме.

Многokвартирные дома и иные объекты недвижимого имущества, входящие в состав таких домов, построенные или реконструированные после введения в действие настоящего Кодекса, принимаются приемочной комиссией только при установлении размеров и границ земельных участков, на которых расположены такие многоквартирные дома.

Не допускается запрет на обременение земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, в случае необходимости обеспечения свободного доступа лиц к объектам недвижимого имущества, входящим в состав многоквартирного дома и существовавшим до введения в действие ЖК РФ.

## **2. Порядок предоставления земельных участков для строительства. Оформление прав на земельные участки. Оформление прав на земельные участки для строительства многоквартирного дома**

Порядок предоставления земельных участков для строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности подробно рассмотрен в ст. 30 ЗК РФ. Но прежде чем переходить непосредственно к предусмотренным ЗК РФ действиям, нужно понять, что собой представляет строительство с точки зрения Градостроительного кодекса РФ от 29 декабря 2004 г. № 190-ФЗ (далее по тексту – ГСК РФ) и какие обязательные действия должны выполнить лица, осуществляющие строительство.

Строительство с точки зрения ГСК РФ представляет собой создание зданий, строений, сооружений (в том числе на месте сносимых объектов капитального строительства).

Обязанность по предоставлению земельного участка для проведения строительных работ лежит на заказчике строительства (в соответствии со ст. 747 ГК РФ). Площадь и состояние предоставляемого земельного участка должны соответствовать содержащимся в договоре строительного подряда условиям, а при отсутствии таких условий обеспечивать своевременное начало работ, нормальное их ведение и завершение в срок. ЗК РФ предусматривает нормы предоставления земельных участков в зависимости от целей использования. Для некоторых видов деятельности (к которым может быть отнесено и строительство) предельные размеры земельных участков устанавливаются в соответствии с утвержденными в установленном порядке нормами отвода земель для конкретных целей или в соответствии с правилами землепользования и застройки, землеустроительной, градостроительной и проектной документацией.

В соответствии со ст. 30 ЗК РФ допускается два варианта предоставления земельных участков для строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности. Оно осуществляется с проведением работ по их формированию:

1) без предварительного согласования мест размещения объектов.

Предоставление земельных участков для строительства в собственность без предварительного согласования мест размещения объектов осуществляется исключительно на торгах (конкурсах, аукционах).

Согласно этому требованию предметом торгов (конкурсов, аукционов) может быть сформированный земельный участок с установленными границами или право на заключение договора аренды такого земельного участка.

В качестве продавца земельного участка или права на заключение договора аренды такого земельного участка выступает исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления.

В качестве организатора торгов (конкурсов, аукционов) выступает собственник или действующая на основании договора с ним специализированная организация.

Собственник земельного участка определяет форму проведения торгов (конкурсов, аукционов), начальную цену предмета торгов (конкурсов, аукционов) и сумму задатка.

Порядок организации и проведения торгов (конкурсов, аукционов) по продаже земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков определен Правительством РФ. Порядок организации и проведения аукционов по продаже права на заключение договоров аренды земельных участков из земель, находящихся в государственной

или муниципальной собственности, для их комплексного освоения в целях жилищного строительства определяется ст. 38.2 ЗК РФ.

Предоставление земельного участка для строительства без предварительного согласования места размещения объекта осуществляется в следующем порядке:

- а) проведение работ по формированию земельного участка:
  - 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 (далее – плата за подключение);
  - 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);
- б) государственный кадастровый учет земельного участка в соответствии с правилами, предусмотренными ст. 70 ЗК РФ;
- в) проведение торгов (конкурсов, аукционов) по продаже земельного участка или продаже права на заключение договора аренды земельного участка или предоставление земельного участка в аренду без проведения торгов (конкурсов, аукционов) на основании заявления гражданина или юридического лица, заинтересованных в предоставлении земельного участка. Передача земельных участков в аренду без проведения торгов (конкурсов, аукционов) допускается при условии предварительной и заблаговременной публикации сообщения о наличии предлагаемых для такой передачи земельных участков в случае, если имеется только одна заявка;
- г) подписание протокола о результатах торгов (конкурсов, аукционов) или подписание договора аренды земельного участка в результате предоставления земельного участка без проведения торгов (конкурсов, аукционов);

2) с предварительным согласованием мест размещения объектов.

Предоставление земельных участков для строительства с предварительным согласованием мест размещения объектов осуществляется в аренду, а некоторым лицам (государственным и муниципальным учреждениям, федеральным казенным предприятиям, органам государственной власти и органам местного самоуправления) в постоянное (бессрочное) пользование, религиозным организациям для строительства зданий, строений, сооружений религиозного и благотворительного назначения – в безвозмездное срочное пользование на срок строительства этих зданий, строений, сооружений.

Предоставление земельного участка для строительства с предварительным согласованием места размещения объекта осуществляется в следующем порядке:

- а) выбор земельного участка и принятие в порядке, установленном ст. 31 ЗК РФ, решения о предварительном согласовании места размещения объекта. На процедуре выбора земельных участков для строительства необходимо остановиться подробнее. Гражданин или юридическое лицо, заинтересованные в предоставлении земельного участка для строительства, обращаются в исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления. Они подают заявление о выборе земельного участка и о предварительном согласовании места размещения объекта. В указанном заявлении должны быть указаны назначение объекта, предполагаемое место его размещения, обоснование примерного размера земельного участка, испрашиваемое право на земельный участок. К заявлению могут прилагаться технико-экономическое обоснование проекта строительства или необходимые расчеты. Орган местного самоуправления по поступившему заявлению обеспечивает выбор земельного участка на основе документов государственного земельного кадастра и документов землеустройства с

учетом экологических, градостроительных и иных условий использования соответствующей территории и недр в ее границах посредством определения вариантов размещения объекта и проведения процедур согласования в случаях, предусмотренных федеральными законами, с соответствующими государственными органами, органами местного самоуправления, муниципальными организациями. Необходимая информация о разрешенном использовании земельных участков и об обеспечении этих земельных участков объектами инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, технические условия подключения объектов к сетям инженерно-технического обеспечения, а также дежурные кадастровые карты (планы), содержащие сведения о местоположении земельных участков, предоставляются бесплатно соответствующими государственными органами, органами местного самоуправления, муниципальными организациями в двухнедельный срок со дня получения запроса от органа местного самоуправления. Органы местного самоуправления городских или сельских поселений информируют население о возможном или предстоящем предоставлении земельных участков для строительства.

Граждане, общественные организации (объединения), религиозные организации и органы территориального общественного самоуправления имеют право участвовать в решении вопросов, затрагивающих интересы населения, религиозных организаций и связанных с изъятием, в том числе путем выкупа, земельных участков для государственных и муниципальных нужд и предоставлением этих земельных участков для строительства.

Орган местного самоуправления информирует землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, законные интересы которых могут быть затронуты в результате возможного изъятия для государственных и муниципальных нужд находящихся соответственно в их пользовании и владении земельных участков, в связи с предоставлением этих земельных участков для строительства. В случае, если в целях размещения объектов необходимо выкупить земельные участки для государственных или муниципальных нужд из земель, находящихся в собственности граждан или юридических лиц, орган местного самоуправления информирует собственников этих земельных участков об их возможном выкупе.

Результаты выбора земельного участка оформляются актом о выборе земельного участка для строительства, а в необходимых случаях и для установления его охранный или санитарно-защитной зоны. К данному акту прилагаются утвержденные органом местного самоуправления проекты границ каждого земельного участка в соответствии с возможными вариантами их выбора.

Исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления принимает решение о предварительном согласовании места размещения объекта, утверждающее акт о выборе земельного участка в соответствии с одним из вариантов выбора земельного участка, или об отказе в размещении объекта.

Копия решения о предварительном согласовании места размещения объекта с приложением проекта границ земельного участка или об отказе в размещении объекта выдается заявителю в семидневный срок со дня его утверждения.

Решение о предварительном согласовании места размещения объекта является основанием последующего принятия решения о предоставлении земельного участка для строительства и действует в течение трех лет.

Решение о предварительном согласовании места размещения объекта или об отказе в размещении объекта может быть обжаловано заинтересованными лицами в суд. В случае признания в судебном порядке недействительным решения о предварительном согласовании места размещения объекта исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления возмещает гражданину или юридическому лицу расходы, понесенные ими в связи

с подготовкой документов, необходимых для принятия решения о предварительном согласовании места размещения объекта;

б) проведение работ по формированию земельного участка;

в) государственный кадастровый учет земельного участка в соответствии с правилами, предусмотренными ст. 70 ЗК РФ;

г) принятие решения о предоставлении земельного участка для строительства. Решение о предварительном согласовании места размещения объекта и проект границ земельного участка являются основанием установления в соответствии с заявками граждан или юридических лиц, заинтересованных в предоставлении земельного участка для строительства, и за их счет границ такого земельного участка на местности и его государственного кадастрового учета.

Исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления на основании заявления гражданина или юридического лица, заинтересованных в предоставлении земельного участка для строительства, и приложенной к нему кадастровой карты (плана) земельного участка в двухнедельный срок принимает решение о предоставлении земельного участка для строительства.

При предоставлении испрашиваемого земельного участка в результате его изъятия, в том числе путем выкупа, для государственных или муниципальных нужд одновременно с решением о предоставлении земельного участка принимается решение о соответствующей форме изъятия такого земельного участка.

Решение исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления о предоставлении земельного участка для строительства или протокол о результатах торгов (конкурсов, аукционов) является основанием:

1) государственной регистрации права постоянного (бессрочного) пользования при предоставлении земельного участка в постоянное (бессрочное) пользование;

2) заключения договора купли-продажи и государственной регистрации права собственности покупателя на земельный участок при предоставлении земельного участка в собственность;

3) заключения договора аренды земельного участка и государственной регистрации данного договора при передаче земельного участка в аренду.

Решение или выписка из него о предоставлении земельного участка для строительства либо об отказе в его предоставлении выдается заявителю в семидневный срок со дня его принятия.

Решение об отказе в предоставлении земельного участка для строительства может быть обжаловано заявителем в суд.

Предварительное согласование места размещения объекта не проводится при размещении объекта в городском или сельском поселении в соответствии с градостроительной документацией о застройке и правилами землепользования и застройки (зонированием территорий), а также в случае предоставления земельного участка для нужд сельскохозяйственного производства или лесного хозяйства либо гражданину для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства.

Решение о предварительном согласовании места размещения объекта и проект границ земельного участка являются основанием установления в соответствии с заявками граждан или юридических лиц, заинтересованных в предоставлении земельного участка для строительства, и за их счет границ такого земельного участка на местности и его государственного кадастрового учета в порядке, установленном федеральными законами.

Исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления на основании заявления гражданина или юридического лица, заинтересованных в предоставлении земельного участка для строительства, и приложенной к нему кадастровой карты (плана)

земельного участка в двухнедельный срок принимает решение о предоставлении земельного участка для строительства.

Права на земельные участки, предусмотренные гл. III (собственность на землю) и IV (постоянное бессрочное пользование, пожизненное наследуемое владение земельными участками, ограниченное пользование чужими земельными участками (сервитут), аренда земельных участков, безвозмездное срочное пользование земельными участками) ЗК РФ, возникают по основаниям, установленным гражданским законодательством, федеральными законами, и подлежат государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (с изм. и доп. от 30 декабря 2004 г.) (далее по тексту – Закон о государственной регистрации).

В соответствии с указанным законом к недвижимому имуществу (недвижимости), права на которое подлежат государственной регистрации в соответствии с настоящим Федеральным законом отнесены наряду с объектами, которые связаны с землей так, что их перемещение без несоразмерного ущерба их назначению невозможно (в том числе здания, сооружения, жилые и нежилые помещения, леса и многолетние насаждения, предприятия как имущественные комплексы) земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты.

Согласно ст. 14 Закона о государственной регистрации проведенная государственная регистрация возникновения и перехода прав на недвижимое имущество удостоверяется свидетельством о государственной регистрации прав.

Проведенная государственная регистрация договоров и иных сделок удостоверяется посредством совершения специальной регистрационной надписи на документе, выражающем содержание сделки.

В соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее по тексту – Закон об участии в долевом строительстве) юридическому лицу, независимо от его организационно-правовой формы, или индивидуальному предпринимателю, которые вправе заключать договора об участии в долевом строительстве, должны иметь в собственности или на праве аренды земельный участок. Он предоставляется указанным лицам для проектирования и дальнейшего строительства многоквартирного дома и должен использоваться для указанных целей (для строительства (создания) на этом земельном участке многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на основании полученного разрешения на строительство).

Право на привлечение денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иных объектов недвижимости возникает у застройщика только после получения в установленном порядке разрешения на строительство, опубликования и (или) размещения проектной декларации и, что важно в рамках рассматриваемого вопроса, государственной регистрации права собственности или права аренды застройщика на земельный участок, предоставленный для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иных объектов недвижимости.

Государственная регистрация прав на землю застройщика осуществляется в соответствии с Законом о государственной регистрации.

Основаниями для государственной регистрации наличия, возникновения прав на недвижимое имущество, в том числе прав на землю, и сделок с ним являются:

1) акты, изданные органами государственной власти или органами местного самоуправления в рамках их компетенции и в порядке, который установлен законодательством, действовавшим в месте издания таких актов на момент их издания;

2) договоры и другие сделки в отношении недвижимого имущества, совершенные в соответствии с законодательством, действовавшим в месте расположения объектов недвижимого имущества на момент совершения сделки;

3) акты (свидетельства) о приватизации жилых помещений, совершенные в соответствии с законодательством, действовавшим в месте осуществления приватизации на момент ее совершения;

4) свидетельства о праве на наследство;

5) вступившие в законную силу судебные акты;

6) акты (свидетельства) о правах на недвижимое имущество, выданные уполномоченными органами государственной власти в порядке, установленном законодательством, действовавшим в месте издания таких актов на момент их издания;

7) иные акты передачи прав на недвижимое имущество и сделок с ним заявителю от прежнего правообладателя в соответствии с законодательством, действовавшим в месте передачи на момент ее совершения;

8) иные документы, которые в соответствии с законодательством Российской Федерации подтверждают наличие, возникновение, прекращение, переход, ограничение (обременение) прав.

Обязательным приложением к документам, необходимым для государственной регистрации прав, являются кадастровый план земельного участка, план участка недр и (или) план объекта недвижимости с указанием его кадастрового номера. Представление кадастрового плана земельного участка не требуется, если кадастровый план данного земельного участка ранее уже представлялся и был помещен в соответствующее дело правоустанавливающих документов.

Проверка юридической силы представленных на государственную регистрацию прав правоустанавливающих документов осуществляется органом, осуществляющим государственную регистрацию прав.

Указанный перечень документов является исчерпывающим. Не допускается истребование у заявителя дополнительных документов, за исключением указанных в предыдущем пункте, если представленные им документы отвечают требованиям указанного Федерального закона, в соответствии с которыми:

1) тексты документов, представляемых на государственную регистрацию прав, должны быть написаны разборчиво;

2) наименования юридических лиц – без сокращения, с указанием их мест нахождения;

3) фамилии, имена и отчества физических лиц, адреса их мест жительства должны быть написаны полностью;

4) не подлежат приему на государственную регистрацию прав документы, имеющие подчистки либо приписки, зачеркнутые слова и иные, не оговоренные в них, исправления, документы, исполненные карандашом, а также документы с серьезными повреждениями, не позволяющими однозначно истолковать их содержание.

Важным также является следующее положение.

Согласно ст. 16 ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» многоквартирные дома и иные объекты недвижимого имущества, входящие в состав таких домов, построенные или реконструированные после введения в действие ЖК РФ (после 1 марта 2005 г.), принимаются приемочной комиссией только при установлении размеров и границ земельных участков, на которых расположены такие многоквартирные дома. Данное положение действует уже после 1 марта 2005 г., хотя Закон об участии в долевом строительстве применим только к строительным организациям, получившим разрешение на строительство после 1 апреля 2005 г.

### 3. Гражданский оборот земельных участков

В соответствии со ст. 129 ГК РФ, регулирующей вопросы оборотоспособность объектов гражданских прав, объекты гражданских прав могут свободно отчуждаться или переходить от одного лица к другому в порядке универсального правопреемства (наследования, реорганизация юридического лица) либо иным способом, если они не изъяты из оборота или не ограничены в обороте.

То есть объекты гражданских прав можно сгруппировать в три группы:

1) оборотоспособные – они могут свободно и без ограничений переходить от одного лица к другому;

2) изъятые из оборота – виды объектов гражданских прав, нахождение которых в обороте не допускается (объекты, изъятые из оборота), должны быть прямо указаны в законе;

3) ограниченно оборотоспособные – виды объектов гражданских прав, которые могут принадлежать лишь определенным участникам оборота либо нахождение которых в обороте допускается по специальному разрешению (объекты, ограниченно оборотоспособные), определяются в порядке, установленном законом.

Земля и другие природные ресурсы могут отчуждаться или переходить от одного лица к другому иными способами в той мере, в какой их оборот допускается законами о земле и других природных ресурсах. То есть земельные участки не отнесены ГК РФ ни к одной из указанных ранее групп. Регулирование вопросов, связанных с оборотоспособностью земельных участков отнесено к сфере земельного права.

Статья 27 ЗК РФ также содержит общую норму, согласно которой оборот земельных участков осуществляется в соответствии с гражданским законодательством и ЗК РФ. То есть гражданским законодательством регулируются правила совершения отдельных видов сделок (купля-продажа земельных участков, дарение, аренда и т. д.)

Содержание ограничений оборота земельных участков устанавливается ЗК РФ, федеральными законами.

Регулирование оборота земельных участков осуществляется в соответствии с нормами ЗК РФ. Для выполнения указанного правового регулирования в ЗК РФ установлены:

1) категория земельных участков, изъятых из оборота, определены особенности их правового режима. Их правовой режим определяется согласно нормам ГК РФ невозможностью свободного отчуждения, а также перехода от одного лица к другому. В отношении к земельным участкам данное положение более жестко – согласно ЗК РФ изъятые из оборота земли не допускается даже передавать в частную собственность, а не только допускать переход их от одного лица к другому;

2) категория земель, ограниченных в обороте. Согласно ГК РФ объекты гражданских прав этой категории могут быть использованы в обороте лишь определенными участниками оборота либо нахождение их в обороте допускается по специальному разрешению. В соответствии же с ЗК РФ предусмотрен иной вариант, согласно которому земельные участки, отнесенные к землям, ограниченным в обороте, не предоставляются в частную собственность, за исключением случаев, установленных федеральными законами. То есть путем принятия изменений в ЗК РФ или иными федеральными законами можно предусмотреть возможность предоставления земельных участков данной категории в частную собственность;

3) перечислены особенности регулирования правоотношений, возникающих между сторонами при обороте земельных участков указанных категорий;

4) особенности и порядок приобретения прав собственности и прав аренды на земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности.

То есть земельные участки в качестве объектов гражданских прав образуют определенные категории:

1) изъятые из оборота – земельные участки, отнесенные к землям, изъятым из оборота, не могут предоставляться в частную собственность, а также быть объектами сделок, предусмотренных гражданским законодательством.

Из оборота изъяты земельные участки, занятые находящимися в федеральной собственности следующими объектами:

а) государственными природными заповедниками и национальными парками (за исключением случаев, предусмотренных ст. 95 ЗК РФ). Статья 95 ЗК РФ содержит порядок регулирования оборота земель особо охраняемых природных территорий. К ним относятся земли государственных природных заповедников, в том числе биосферных, государственных природных заказников, памятников природы, национальных парков, природных парков, дендрологических парков, ботанических садов, территорий традиционного природопользования коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации, а также земли лечебно-оздоровительных местностей и курортов.

б) зданиями, строениями и сооружениями, в которых размещены для постоянной деятельности Вооруженные Силы Российской Федерации, другие войска, воинские формирования и органы;

в) зданиями, строениями и сооружениями, в которых размещены военные суды;

г) объектами организаций федеральной службы безопасности;

д) объектами организаций федеральных органов государственной охраны;

е) объектами использования атомной энергии, пунктами хранения ядерных материалов и радиоактивных веществ;

ж) объектами, в соответствии с видами деятельности которых созданы закрытые административно-территориальные образования;

з) объектами учреждений и органов Федеральной службы исполнения наказаний;

и) воинскими и гражданскими захоронениями;

к) инженерно-техническими сооружениями, линиями связи и коммуникациями, возведенными в интересах защиты и охраны Государственной границы РФ.

Согласно п. 4 ст. 28 ЗК РФ не допускается отказ в предоставлении в собственность граждан и юридических лиц земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для строительства, за исключением ряда случаев, в частности, изъятия земельных участков из оборота.

С другой стороны, там же установлено правило о том, что не допускается отказ в предоставлении в собственность граждан и юридических лиц земельных участков, ограниченных в обороте и находящихся в государственной или муниципальной собственности, если федеральным законом разрешено предоставлять их в собственность граждан и юридических лиц.

Согласно ст. 22 ЗК РФ, изъятые из оборота земельные участки не могут быть переданы в аренду, за исключением случаев, установленных федеральными законами.

В случае, если происходит отчуждение здания, строения, сооружения, находящихся на земельном участке, изъятом из оборота в соответствии с указанными ранее основаниями данное отчуждение (даже если и объект недвижимости и земельный участок принадлежат одному лицу) вместе с земельным участком не производится. Данное требование установлено п. 4 ст. 35 ЗК РФ.

При этом, отчуждение здания, строения, сооружения, находящихся на ограниченном в обороте земельном участке и принадлежащих одному лицу, проводится вместе с земельным участком, если федеральным законом разрешено предоставлять такой земельный участок в собственность граждан и юридических лиц;

2) ограниченные в обороте – земельные участки, отнесенные к землям, ограниченным в обороте, не предоставляются в частную собственность, за исключением случаев, установленных федеральными законами. Ограничиваются в обороте находящиеся в государственной или муниципальной собственности следующие земельные участки:

а) в пределах особо охраняемых природных территорий, не указанные в списке изъятых из оборота земельных участков. Согласно ст. 58 Федерального закона от 10 января 2002 г. № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды» (с изм. и доп. от 29 декабря 2004 г.) природные объекты, имеющие особое природоохранное, научное, историко-культурное, эстетическое, рекреационное, оздоровительное и иное ценное значение, находятся под особой охраной. Для охраны таких природных объектов устанавливается особый правовой режим, в том числе создаются особо охраняемые природные территории.

б) в пределах лесного фонда, за исключением случаев, установленных федеральными законами;

в) занятые находящимися в государственной или муниципальной собственности водными объектами в составе водного фонда;

г) занятые особо ценными объектами культурного наследия народов Российской Федерации, объектами, включенными в Список всемирного наследия, историко-культурными заповедниками, объектами археологического наследия;

## **Конец ознакомительного фрагмента.**

Текст предоставлен ООО «ЛитРес».

Прочитайте эту книгу целиком, [купив полную легальную версию](#) на ЛитРес.

Безопасно оплатить книгу можно банковской картой Visa, MasterCard, Maestro, со счета мобильного телефона, с платежного терминала, в салоне МТС или Связной, через PayPal, WebMoney, Яндекс.Деньги, QIWI Кошелек, бонусными картами или другим удобным Вам способом.