

ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ
ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
«НАЦИОНАЛЬНЫЙ ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ
МОРДОВСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ
ИМ. Н. П. ОГАРЁВА»

Факультет юридический
Кафедра гражданского права и процесса

УТВЕРЖДАЮ
Зав. кафедрой
канд. юрид. наук, доц.
Нестерова Т. И. Нестерова
« 10 » 06 2019 г.

БАКАЛАВРСКАЯ РАБОТА
ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
БЕЗ ПРОВЕДЕНИЯ ТОРГОВ

Автор бакалаврской работы



Д. М. Чинаева

Обозначение бакалаврской работы БР-02069964-40.03.01-62-19

Направление 40.03.01 Юриспруденция

Руководитель работы

канд. юрид. наук, доц.

06.06.2019. Малышева

А. В. Малышева

Нормоконтролер

канд. юрид. наук, доц.

06.06.2019



И. Н. Жочкина

Саранск

2019

ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ
ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
«НАЦИОНАЛЬНЫЙ ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ
МОРДОВСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ
ИМ. Н. П. ОГАРЁВА»

Факультет юридический

Кафедра гражданского права и процесса

УТВЕРЖДАЮ

Зав. кафедрой

канд. юрид. наук, доц.

Нестерова Т. И. Нестерова

29.12.2018

ЗАДАНИЕ НА БАКАЛАВРСКУЮ РАБОТУ

Студентка Чинаева Дарья Михайловна

1 Тема: Предоставление земельного участка без проведения торгов.

Утверждена приказом по МордГУ № 10787-с от 29.12.2018 г.

2 Срок предоставления работы к защите: 06.06.2019 г.

3 Исходные данные для бакалаврской работы нормативные правовые акты, научная и учебная литература, судебная практика

4 Содержание выпускной бакалаврской работы

4.1 Введение.

4.2 Общая характеристика предоставления земельных участков без проведения торгов.

4.3 Порядок предоставления земельных участков без торгов.

4.4 Особенности предоставления земельных участков без торгов.

4.5 Заключение.

Руководитель работы

канд. юрид. наук, доц.



А. В. Малышева

Задание принял к исполнению



Д. М. Чинаева

РЕФЕРАТ

Бакалаврская работа содержит 97 страниц, 84 использованных источника.

ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК, ГОСУДАРСТВЕННАЯ СОБСТВЕННОСТЬ, МУНИЦИПАЛЬНАЯ СОБСТВЕННОСТЬ, ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ, АРЕНДА, БЕЗВОЗМЕЗДНОЕ ПОЛЬЗОВАНИЕ, ПОСТОЯННОЕ БЕССРОЧНОЕ ПОЛЬЗОВАНИЕ, ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ.

Объектом исследования выступают общественные отношения, возникающие в связи с предоставлением земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без проведения торгов гражданам и юридическим лицам.

Цель работы – исследование института предоставления земельных участков без проведения торгов, выявление проблем правового регулирования правоотношений по предоставлению земельных участков без проведения торгов, формулирование предложений по совершенствованию действующего законодательства.

Методологическая основа исследования представлена совокупностью общенаучных и частнонаучных методов, в частности, диалектическим, методом системного анализа, сравнительно-правовым и формально-юридическим.

В процессе исследования изучены общие характеристики института предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без торгов, рассмотрен порядок предоставления земельных участков и особенности предоставления земельных участков в отдельных случаях, а также осуществлен анализ проблем правового регулирования правоотношений по предоставлению земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности без проведения торгов.

В результате проведенного исследования сформулированы основные выводы по теме.

Степень изученности – частичная.

Область применения – учебный процесс, юридическая практика.

Эффективность – улучшение качества знаний студентов по теме исследования.

СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ	5
1 Общая характеристика предоставления земельных участков без торгов	9
1.1 Понятие предоставления земельных участков	9
1.2 Основания возникновения прав на земельные участки, предоставляемые гражданам и юридическим лицам, без торгов	12
1.3 Случаи предоставления земельного участка гражданину или юридическому лицу без торгов	24
2 Порядок предоставления земельных участков без торгов	52
3 Особенности предоставления земельных участков без торгов	61
3.1 Особенности предоставления земельных участков гражданам для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства	61
3.2 Особенности предоставления земельных участков отдельным категориям граждан в собственность бесплатно	66
3.3 Особенности предоставления земельных участков, на которых расположены здания, сооружения	73
ЗАКЛЮЧЕНИЕ	82
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ	88

ВВЕДЕНИЕ

Актуальность темы исследования. Земля – важнейший природный ресурс, во все времена необходимый для стабильного и качественного развития государства, а также таких важнейших сфер общественной жизни как экономическая, социальная и жилищная.

До относительно недавнего времени земля не могла находиться в какой-либо иной форме собственности, кроме государственной, и не могла быть объектом иных имущественных отношений. Государство, единолично и самостоятельно распоряжаясь земельными участками, было способно удовлетворять свои и общественные интересы. Однако, в связи с изменениями, произошедшими в жизни государства и общества в результате развития предпринимательства, закрепления принципа единого экономического пространства и появления иных атрибутов рыночной экономики, становилась все более очевидной необходимость передачи части земель из государственной собственности в частную, на первый план вышла земля – как объект гражданских прав, участвующий в гражданском обороте.

В соответствии с Конституцией Российской Федерации, «земля и другие природные ресурсы могут находиться в частной, государственной, муниципальной и иных формах собственности».

Гражданский кодекс Российской Федерации закрепил, что земля и другие природные ресурсы могут свободно отчуждаться или переходить от одного лица к другому в порядке универсального правопреемства (наследование, реорганизация юридического лица) либо иным способом в той мере, в какой их оборот допускается специальными законами.

Одним из иных способов перехода земельных участков от одного лица к другому, среди предусмотренных Земельным кодексом Российской Федерации, является предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Процесс предоставления земельных участков берет свое начало с 90-х

годов прошлого столетия. С указанного периода времени до настоящих дней правоотношения по предоставлению земельных участков неоднократно реформировались. Последние значимые изменения, касающиеся данного института, состоялись в 2014 году. В Земельном кодексе Российской Федерации получила закрепление новая глава V.1 под названием «Предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности», содержащая нормы, регулирующие исследуемые правоотношения. Но несмотря на весьма детальную регламентацию механизма предоставления земельного участка без торгов, он остается не совершенен, о чем свидетельствуют проблемы, возникающие при реализации норм земельного законодательства.

Вышеизложенное актуализирует выбор заявленной темы исследования.

Цель и задачи исследования. Целью данной работы является исследование института предоставления земельных участков без проведения торгов, выявление проблем правового регулирования правоотношений по предоставлению земельных участков без проведения торгов, формулирование предложений по совершенствованию действующего законодательства.

В соответствии с целью исследования в бакалаврской работе предстоит решить следующие **задачи**:

- дать определение понятию «предоставление земельных участков»;
- рассмотреть основания возникновения прав на земельные участки, предоставляемые гражданам и юридическим лицам, без торгов; случаи предоставления земельного участка гражданину или юридическому лицу без торгов;
- рассмотреть порядок предоставления земельных участков без торгов;
- исследовать особенности предоставления земельных участков гражданам для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства;

– охарактеризовать особенности предоставления земельных участков отдельным категориям граждан в собственность бесплатно; особенности предоставления земельных участков, на которых расположены здания, сооружения;

– сформулировать предложения по совершенствованию действующих норм земельного законодательства, регламентирующих процедуру предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без проведения торгов.

Объектом исследования выступают общественные отношения, возникающие в связи с предоставлением земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без проведения торгов гражданам и юридическим лицам.

Предметом исследования являются действующие нормы земельного законодательства, регламентирующие процедуру предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без проведения торгов, а также научная литература по теме исследования и судебная практика.

Теоретическая основа и степень изученности темы. Теоретической основой исследования предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без проведения торгов послужили монографические и научные работы следующих авторов: С. А. Боголюбова, В. В. Гречко, Д. С. Железнова, И. И. Гордиенко, Н. И. Воробьева, А. А. Томтосова, В. А. Майборода, А. В. Малышевой, Д. Л. Мальцева, О. А. Новоселовой, В. Ю. Лашкова, С. А. Липски, Н. В. Вычеровой, С. А. Богаткова, И. А. Белоусовой, В. Р. Авхадеева, Э. Р. Исламовой, А. А. Козодубова, и других видных отечественных правоведов.

Нормативную основу исследования составили Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. № 136-ФЗ, Градостроительный кодекс Российской Федерации, Гражданский кодекс Российской Федерации, Постановления Правительства Российской Федерации, ведомственные приказы

и другие нормативно-правовые акты.

Эмпирическая основа исследования представлена анализом позиций высших судебных инстанций и судебных решений судов общей юрисдикции и арбитражных судов.

Методологической основой исследования является совокупность общенаучных и частнонаучных методов, в частности, диалектический, метод системного анализа, сравнительно-правовой и формально-юридический.

Научно-практическая значимость исследования состоит в том, что на основе решения поставленных в бакалаврской работе задач предложены практические пути решения проблем, связанных с применением норм земельного законодательства, регламентирующих процедуру предоставления земельных участков без торгов, которые могут быть использованы как в процессе совершенствования земельного законодательства, так и для целей обеспечения единообразия судебной практики.

Структура работы соответствует поставленным целям и задачам и включает в себя введение, три главы, заключение и список использованных источников.

1 Общая характеристика предоставления земельных участков без торгов

1.1 Понятие предоставления земельных участков

Несмотря на то, что понятие «предоставление земельных участков» упоминается в Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ)¹, достаточно часто, нигде не содержится его нормативного определения.

В связи с этим авторы различных научных трудов самостоятельно давали определение данному понятию применительно к темам своих исследований.

Так, из данного Д. Л. Мальцевым определения понятию «предоставление прав на земельные участки»² можно сделать вывод, что под непосредственно предоставлением земельных участков он понимает государственную функцию по распределению неиспользуемых и перераспределению изъятых земельных участков.

Из авторского определения Д. С. Железнова правовых отношений, возникающих по поводу предоставления земель для строительства можно вывести следующее определение понятию «предоставление земельных участков». По его мнению это «государственная функция по передаче неиспользуемых земель (при условии формирования их из состава земельных участков), незастроенных и искусственных земельных участков участникам земельных отношений»³.

О. В. Орешкина рассматривает предоставление земельных участков не только как управленческую функцию государства в сфере распределения и перераспределения земель, как предыдущие авторы, но также и как основание

¹ Земельный кодекс Российской Федерации: Федер. закон от 25 окт. 2001 г. № 136-ФЗ // Собр. законодательства Рос. Федерации. 2001. № 44. Ст. 4147.

² Мальцев Д. Л. Предоставление прав на земельные участки в городе Москве: Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. М., 2008. С. 7.

³ Железнов Д. С. Правовое регулирование предоставления земельных участков для строительства в городах федерального значения: Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. М., 2014. С. 12.

возникновения, изменения и прекращения прав на землю, и как институт земельного права¹.

С точки зрения общей теории права правовому институту свойственно три признака:

- 1) однородность фактического содержания;
- 2) юридическое единство норм;
- 3) законодательная обособленность².

В. А. Федоров провел анализ норм земельного законодательства, регулирующих предоставление земельных участков, находящихся в публичной собственности, на предмет их соответствия названным признакам и обнаружил соответствие. Исходя из этого автор также сделал вывод, что предоставление земельных участков – это институт земельного права³.

В то же время И. И. Гордиенко считает предоставление земельных участков субинститутом земельного права, нормы которого определяют основания, условия и порядок осуществления данного процесса, необходимым для обеспечения рационального оборота земель⁴.

Таким образом, всех правоведов, рассматривающих данный вопрос, можно условно разделить на три группы, рассматривающих предоставление земельных участков как:

- 1) государственную функцию по распределению и перераспределению земель;
- 2) институт земельного права;
- 3) субинститут земельного права.

Все эти точки зрения были сформулированы еще в советский период и, как

¹ Орешкина О. В. Правовое обеспечение предоставления и изъятия земель: Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. М., 2004. С. 10.

² См.: Алексеев С. С. Проблемы теории права: курс лекций в двух томах. Т. 1. Свердловск, 1972. С. 140.

³ Федоров В. А. Правовое регулирование предоставления земельных участков без торгов. Дипломная работа. [Электронный ресурс]. URL: <http://ui.tsu.ru>. (Дата обращения: 13.06.2019 г.).

⁴ Гордиенко И. И. Правовое регулирование предоставления земельных участков для строительства: Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. М., 2010. С. 6.

мы видим, для многих актуальна и в настоящее время. Однако некоторые ученые считают такое определение слишком узким, так как оно не включает в себя существенные перемены в сфере использования данного термина и в его содержании, которые претерпело последнее в результате возникновения частной собственности на землю и изменениями в правовом режиме земель, находившихся в публичной собственности.

К таким ученым, в том числе, относится Г. Н. Эйриян, которая предоставление земель рассматривает как действия уполномоченных органов государства и местной власти, граждан и организаций, выполненные в определенной последовательности и порядке, установленном законом, главная цель которых – возникновение у участников земельных правоотношений субъективных прав на земельный участок¹. Особенность данного определения в том, что собственником земельного участка, обладающего правомочием по его предоставлению, может быть не только государство, как во всех предыдущих определениях, то также и частное лицо.

Такую позицию поддерживает и К. А. Мишина, говоря, что предоставление земельного участка – это его передача любым собственником другому физическому или юридическому лицу².

В. В. Гречко также считает, что предоставление земельных участков давно утратило свою роль как института и субинститута земельного права, и охватывает не только административно-правовые действия с земельными участками в сфере земельных отношений, но и гражданско-правовые сделки с ними независимо от форм собственности.

Он, в свою очередь, даёт следующее определение: предоставление земельных участков, находящихся в публичной собственности – это действие

¹ Эйриян Г. Н. Основания возникновения прав на землю: Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. М., 2001. С. 19.

² Мишина К. А. Правовое регулирование предоставления земельных участков для жилищного строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности. Дипломная работа. [Электронный ресурс]. URL: <http://elib.spbstu.ru>. (Дата обращения: 2.06.2019 г.).

государственных или местных органов, которым принадлежит земельный участок, совершенное для передачи права собственности, иного вещного или обязательственного права на земельные участки гражданам или организациям, направленное на удовлетворения частного интереса¹.

Анализ норм ЗК РФ позволяет сделать вывод о том, что термин «предоставление» используется законодателем, в большинстве случаев, когда речь идет о земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и гораздо реже – когда нет указания на форму собственности.

В то же время, гражданское законодательство, наоборот, практически не использует данного термина, предпочитая ему другой – «передача».

Данные термины имеют аналогичный общеупотребительный смысл, что подтверждается словарем С. И. Ожегова², а также схожее юридическое содержание – оба предполагают совершение одним лицом определенного действия, направленного на отчуждение земельного участка в пользу другого лица.

Однако, соглашаясь с точкой зрения законодателя, считаем наиболее применимым в отношении с публичным собственником земель термин «предоставление».

1.2 Основания возникновения прав на земельные участки, предоставляемые гражданам и юридическим лицам, без торгов

В статье 39.1 ЗК РФ закреплен перечень оснований возникновения прав на земельные участки, предоставляемые из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности. Согласно данной статье основаниями

¹ Гречко В. В. Правовое регулирование предоставления земельных участков для жилищного строительства из земель, находящихся в государственной и муниципальной собственности: Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. М., 2012. С. 8.

² См.: Ожегов С. И. Словарь русского языка [Электронный ресурс]. URL: <https://slovarozhegova.ru>. (Дата обращения: 13.06.2019 г.).

являются:

- 1) решение органа государственной власти или органа местного самоуправления в случае предоставления земельного участка в собственность бесплатно или в постоянное (бессрочное) пользование;
- 2) договор купли-продажи в случае предоставления земельного участка в собственность за плату;
- 3) договор аренды в случае предоставления земельного участка в аренду;
- 4) договор безвозмездного пользования в случае предоставления земельного участка в безвозмездное пользование.

Без торгов земельные участки предоставляются на таких правах, как право собственности, аренда, право постоянного (бессрочного) пользования и право безвозмездного пользования.

Поэтому по всем названным в ст. 39.1 ЗК РФ основаниям, права на земельные участки возникают при их предоставлении гражданам и юридическим лицам без проведения торгов.

Так, одним из оснований предоставления земельного участка, находящегося в публичной собственности, без проведения торгов является решение органа государственной власти или органа местного самоуправления. По своей сущности решение уполномоченного органа является ненормативным правовым актом индивидуально-распорядительного характера, то есть он создает права и обязанности лишь для определенного лица.

Федеральный Арбитражный суд указал также на то, что оно является одним из обязательных элементов сложного юридического состава возникновения права пользования земельным участком¹. То есть, помимо принятия решения, для возникновения прав у заинтересованных лиц на земельные участки уполномоченному органу надлежит осуществить также ряд

¹ Постановление №Ф07-3994/14 по делу №А56-20039/2012 от 16 июля 2014 г. Федерального арбитражного суда Северо-Западного округа [Электронный ресурс]. URL: <http://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/41002069/>. (Дата обращения: 12.04.2019 г.).

других действий, таких как принятие документов от граждан и организаций, утверждение схемы расположения испрашиваемого участка, образование земельного участка и другие.

В ст. 39.2 ЗК РФ названы органы исполнительной власти, уполномоченные принимать решение по поводу предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, гражданам и юридическим лицам. К ним отнесены государственные органы и органы местного самоуправления.

Под государственным органом или органом местного самоуправления понимается исполнительный орган соответствующего уровня власти в рамках его компетенции, которая определена статьями 9-11 ЗК РФ и зависит, в том числе, от форм собственности на земельные участки.

Согласно Федеральному закону от 25 октября 2001 г. № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» (далее – Закон № 137-ФЗ)¹ право распоряжаться земельными участками возникает у уполномоченных органов после государственной регистрации соответствующими публичными образованиями права собственности на них. Но при этом на участки, государственная собственность на которые не разграничена, распространяется, так называемая, «презумпция государственной собственности», то есть отсутствие регистрации прав на них в государственном кадастре не является причиной для невозможности распоряжаться ими. В связи с этим закреплен перечень органов, которые могут данные участки предоставлять тем или иным субъектам.

Так, в соответствии с п. «г» ч. 1 ст. 114 Конституции Российской Федерации² распоряжение земельными участками, находящимися в федеральной собственности, осуществляет Правительством Российской

¹ О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации: Федер. закон от 25 окт. 2001 г. № 137-ФЗ // Собр. законодательства Рос. Федерации. 2001. № 44. Ст. 4148.

² Конституция Российской Федерации. Принята на всенародном голосовании 12 дек. 1993 г. // Собр. законодательства Рос. Федерации. 2014. № 31. Ст. 4398.

Федерации. Также оно распределяет функции между иными федеральными органами исполнительной власти. В частности, функцию по управлению федеральным имуществом, иные правоприменительные функции, в том числе в сфере земельных отношений, осуществляет Федеральное агентство по управлению государственным имуществом (Росимущество)¹, функцию по предоставлению земельных участков для размещения автомобильных дорог федерального значения осуществляет Федеральное дорожное агентство (Росавтодор)², функции по управлению и распоряжению земельными участками в границах особых экономических зон осуществляет Министерство экономического развития РФ (Минэкономразвития)³.

Земельными участками, принадлежащими субъекту Российской Федерации, распоряжаются исполнительные органы государственной власти субъекта. В частности, земельными участками, находящимися в собственности Республики Мордовия, распоряжаются Правительство Республики Мордовия⁴ и уполномоченный им Государственный комитет имущественных и земельных отношений в Республике Мордовия⁵.

Распоряжение земельными участками, находящимися в муниципальной собственности городского округа Саранск, в том числе их предоставление, осуществляется Администрацией г.о. Саранск⁶.

Уполномоченными органами в соответствии со специальными

¹ О Федеральном агентстве по управлению государственным имуществом: Постановление Правительства Рос. Федерации от 6 июня 2008 г. № 432 // Собр. законодательства Рос. Федерации. 2008. № 23. Ст. 2721.

² Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации: Федер. закон от 8 нояб. 2007 г. № 257-ФЗ // Собр. законодательства Рос. Федерации. 2007. № 46. Ст. 5553.

³ Об особых экономических зонах в Российской Федерации: Федер. закон от 22 июля 2005 г. № 116-ФЗ // Собр. законодательства Рос. Федерации. 2005. № 30 (ч. II). Ст. 3127.

⁴ О регулировании земельных отношений на территории Республики Мордовия: Закон Респ. Мордовия от 12 марта 2009 г. № 23-3 // Ведомости Гос. Собр. Респ. Мордовия. 2009. № 13(96). Ст. 355.

⁵ Об утверждении Положения о Государственном комитете имущественных и земельных отношений Республики Мордовия: Постановление Правительства Респ. Мордовии от 16 янв. 2006 г. № 7 // Известия Мордовии. 2006. № 10.

⁶ Об утверждении Устава городского округа Саранск: Решение Саранского городского Сов. депутат. от 23 дек. 2005 г. № 177 // Вечерний Саранск. 2005. Спецвыпуск.

поручениями публичных образований могут быть также отдельные граждане и юридические лица. Например, в соответствии с Законом № 137-ФЗ, принимать решение о предоставлении земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, может Единый институт развития в жилищной сфере, который является акционерным обществом.

Как видно из статьи 39.1 ЗК РФ земельные участки предоставляются на основании решения органа государственной власти или органа местного самоуправления в собственность бесплатно или в постоянное (бессрочное) пользование. Конкретные случаи предоставления земельных участков на данных правах будут рассмотрены далее.

Вторым основанием возникновения прав на земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, является договор купли-продажи. По данному основанию земельный участок предоставляется на торгах, проводимых в форме аукциона, или, в случаях, предусмотренных в ЗК РФ, без проведения торгов в собственность за плату. На данный договор распространяется действие норм Гражданского кодекса Российской Федерации, определяющих общий правовой режим договоров (ст. 420-453)¹ и договоров купли-продажи недвижимости (ст. 549-558)².

Сторонами названного договора являются исполнительный орган государственной власти в рамках своей компетенции, с одной стороны, и лицо (физическое или юридическое), которому земельный участок предоставляется, с другой стороны.

Существенными условиями договора купли-продажи земельного участка является предмет и цена. Предметом договора является земельный участок, подлежащий предоставлению, при чем нужно помнить, что он совмещает в себе правовые признаки недвижимой вещи, признаки природного ресурса и признаки

¹ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая): Федер. закон от 30 нояб. 1994 г. № 51-ФЗ // Собр. законодательства Рос. Федерации. 1994. № 32. Ст. 3301.

² Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая): Федер. закон от 26 янв. 1996 № 14-ФЗ // Собр. законодательства Рос. Федерации. 1996. № 5. Ст. 410.

территориальной основы пространственного развития¹.

Цена определяется в соответствии со ст. 39.4 ЗК РФ. Так, если договор купли-продажи заключен на аукционе, то его цена определяется по результатам аукциона или в размере начальной цены предмета аукциона при заключении договора с лицом, подавшим единственную заявку на участие в аукционе, с заявителем, признанным единственным участником аукциона, либо с единственным принявшим участие в аукционе его участником. Если же договор заключен без проведения торгов, то его цена определяется Правительством РФ, в отношении земельных участков, находящихся в федеральной собственности, 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, органом местного самоуправления, в отношении земельных участков, находящихся в муниципальной собственности. Необходимо помнить о том, что цена земельного участка предоставляемого по договору купли-продажи без проведения торгов не должна превышать его кадастровой стоимости или иного размера его цены, если он установлен федеральным законом.

Также лицу, приобретающему земельный участок в собственность на этом основании, следует учитывать, что в случаях, указанных в федеральных законах, сделки с землей подлежат государственной регистрации, и, соответственно, их права на земельные участки возникнут только после ее осуществления.

Как следует из вышеназванного перечня оснований возникновения прав на земельные участки, договор аренды также является таковым. Он может быть заключен на торгах и, в случаях, предусмотренных в ЗК РФ, без проведения торгов. К нему, как и к договору купли-продажи применяются нормы гражданского законодательства об общем правовом режиме договоров, а также

¹ Комментарий к главе V.1 «Предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности» Земельного кодекса Российской Федерации (постатейный) / Н. И. Воробьев, Л. В. Воробьева, В. А. Майборода, А. А. Томтосов. [Электронный ресурс]. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс» (Дата обращения: 5.04.2019 г.).

нормы о договоре аренды, с особенностями, предусмотренными статьей 39.8 ЗК РФ.

В частях 2-7, 13, 14, 16 названной статьи указываются дополнительные условия, которые должны содержаться в договоре аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, или должны быть исполнены в связи с заключением данного договора.

В частях 8-10, 12 устанавливаются сроки заключения договора аренды с определенными лицами и на конкретные цели.

Также в части 15 данной статьи закреплено, что «арендатор земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, не имеет преимущественного права на заключение на новый срок договора аренды такого земельного участка без проведения торгов». Практическая значимость данного положения заключается в том, что договор аренды будет признан недействительным с применением последствий ничтожной сделки, если он был заключен на новый срок без проведения торгов, в то время как право у арендатора на такое предоставление изначально не было¹.

Также в соответствии с частью 17 статьи 39.8 ЗК РФ не допускается внесение в договор аренды изменений в части вида разрешенного использования.

Сторонами договора аренды являются уполномоченный орган (арендодатель) и лицо, в чьих интересах заключается данный договор, (арендатор).

Существенными условиями являются предмет договора и размер арендной платы, а также в случаях, предусмотренных ЗК РФ, иные условия. Важным является указание на срок договора, хотя он и не отнесен к существенным условиям. Предметом также, как и в договоре купли-продажи, является

¹ Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды: Постановление Пленума Высш. Арбитражного суда Рос. Федерации от 17 нояб. 2011 г. № 73 // Вестник Высш. Арбитражного Суда Рос. Федерации. 2012. № 1.

земельный участок. Правила, в соответствии с которыми необходимо определять размер арендной платы, устанавливается статьей 39.7 ЗК РФ. Размер арендной платы необходимо определять исходя из следующих принципов:

1) принцип экономической обоснованности. Он означает, что размер платы должен быть соизмерим с выручкой, которая может быть получена от хозяйственной деятельности, осуществляемой на соответствующем земельном участке, а также с установленными государством тарифами на товары, производимые организациями, арендующими земельный участок, и представленными им субсидиями;

2) принцип предсказуемости расчета размера арендной платы. Арендатор должен понимать, каким образом происходит расчет размера платы, также ему должна быть известна информация о том, в каких случаях договор аренды может быть расторгнут одной из сторон;

3) принцип предельно допустимой простоты расчетов арендной платы, при котором расчет основан на кадастровой стоимости предоставленного участка;

4) принцип недопущения ухудшения экономического состояния землепользователей и землевладельцев при реоформлении ими прав на земельные участки. В соответствии с ним размер платы, связанный с перерегистрацией прав на землю, не должен превышать более чем в два раза земельного налога, которым облагаются соответствующие территории;

5) принцип признания необходимости поощрения видов деятельности, имеющих большое социальное значение, путем ограничения возможного размера арендной платы размером земельного налога, а также защиты интересов лиц, освобожденных от уплаты земельного налога;

6) принцип запрета необоснованных предпочтений. Размер арендной платы за землю в определенном субъекте Российской Федерации, на которой осуществляется или должна осуществляться одна и та же деятельность, предоставленная по аналогичным основаниям и принадлежащая к одной категории, должен быть во всех случаях одинаковым;

7) принцип учета установленных законами Российской Федерации ограничений исключительного права на приобретение в собственность земельного участка собственником недвижимости, находящейся на нем. Размер арендной платы должен быть не более размера земельного налога, который установлен относительно земельных участков, необходимых для использования в сходных целях и занимаемых зданиями, сооружениями, для которых не предусмотрены указанные ограничения права¹.

Под размером арендной платы понимается размер арендной платы за год или размер арендного платежа, который вносится первоначально, и порядок их расчета, в целом, аналогичен порядку расчета цены земельного участка по договору купли-продажи.

Пункт 5 указанной статьи содержит перечень лиц, которые имеют право на установление в договоре аренды размера платы не выше размера земельного налога. Данная льгота распространяется на тех, кто осуществляет социально значимую деятельность и тех, кто освобожденных от уплаты земельного налога, к ним относится:

1) лицо, имеющее право на приобретение в собственность бесплатно земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, без проведения торгов в случае, если такой земельный участок предназначен для удовлетворения публичных нужд либо ограничен в обороте;

2) лицо, которому предоставлен земельный участок, образованный на застроенной территории и в отношении которого заключен договор о развитии указанной территории;

3) лицо, заключившее договор об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома коммерческого использования или

¹ Об основных принципах определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и о Правилах определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации: Постановление Правительства Рос. Федерации от 16 июля 2009 г. № 582 // Собр. законодательства Рос. Федерации. 2009. № 30. Ст. 3821.

договор об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома социального использования, в отношении земельного участка, предоставленного этому лицу для освоения территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома коммерческого использования или для освоения территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома социального использования, и в случаях, предусмотренных законом субъекта Российской Федерации, с некоммерческой организацией, созданной субъектом Российской Федерации или муниципальным образованием для освоения территорий в целях строительства и эксплуатации наемных домов социального использования, в отношении земельного участка, предоставленного этой организации для освоения территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома социального использования;

4) граждане, имеющие в соответствии с федеральными законами, законами субъектов Российской Федерации право на первоочередное или внеочередное приобретение земельных участков;

5) лица, которым в соответствии с пунктом 3 или 4 статьи 39.20 ЗК РФ, находящиеся на неделимом земельном участке здания, сооружения, помещения в них принадлежат на праве оперативного управления;

6) юридическое лицо, которое заключило договор об освоении территории в целях строительства стандартного жилья или договор о комплексном освоении территории в целях строительства стандартного жилья, в отношении земельных участков, предоставленных такому юридическому лицу по соответствующим договорам;

7) юридическое лицо, которое заключило договор о комплексном освоении территории в целях строительства стандартного жилья, в отношении земельных участков, образованных из земельного участка, предоставленного по соответствующему договору.

Следует обратить внимание также и на то, что договоры аренды или субаренды, заключенные менее чем на один год, не подлежат государственной регистрации.

Последним основанием возникновения прав на земельные участки, находящихся в государственной или муниципальной собственности, является договор безвозмездного пользования, который влечет возникновение соответствующего права без проведения торгов. На данный договор также распространяется действие норм гражданского законодательства об общем правовом режиме договоров, а также о договоре безвозмездного пользования. В ЗК РФ правовой режим данного договора предусмотрен статьей 39.10.

Сторонами данного договора являются гражданин или юридическое лицо, при чем в соответствии с пунктом 2 данной статьи чаще это именно юридические лица, и уполномоченный орган, а в случае если земельный участок предоставляется в качестве служебного надела, сторонами будут лицо, работающее по трудовому договору, и организация-работодатель, которой данные земельные участки предоставлены на праве постоянного (бессрочного) пользования.

Ст. 39.10 ЗК РФ определен исчерпывающий круг лиц, которым земельные участки могут быть предоставлены на праве безвозмездного пользования.

Существенными условиями договора безвозмездного пользования является предмет, то есть земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, а также срок договора. При чем, в пункте 3 статьи 39.10 ЗК РФ указывается, что он определяется исходя из желания заинтересованного в получении земельного участка субъекта с учетом предусмотренных в пункте 2 ограничений, а также иные условия, такие как возложение на ссудополучателя обязанности по подготовке проекта планировки и проекта межевания территории и проведению кадастровых работ, предусмотренные пунктами 4-5; максимальный размер земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, являющегося предметом договора безвозмездного пользования, предусмотренный пунктами 6-7.

Также, как и договор аренды, договор безвозмездного пользования, заключенный менее чем на один год не подлежит государственной регистрации.

Хотелось бы обратить особое внимание на важное нововведение в законодательстве, касающиеся всех видов договоров. Ранее перед заключением договора купли-продажи, аренды и безвозмездного пользования земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, уполномоченный орган должен был предварительно принять решение о предоставлении такого земельного участка. В настоящее время вынесение такого решения не требуется¹.

Но, несмотря на развитие земельного законодательства, проблемы в договорных отношениях, предметом которых являются земельные участки, все еще существуют. В частности, по мнению Е. А. Галиновской существенной проблемой в данной сфере является недостаток достоверной или отсутствие в целом информации о землях и земельных участках, которая содержится в различных общедоступных источниках и, в том числе, в государственных кадастре и государственном реестре недвижимости. В силу отсутствия конкретных, документально подтвержденных сведений о категориях земель, о видах их разрешенного использования, об установленных на них ограничениях, нередко возникают ошибки в практике заключения договоров, предметом которых являются земельные участки, что приводит к нарушению прав частных и публичных лиц, и влечет признание таких договоров недействительными в судебном порядке². Считаем выделение данной проблемы обоснованным и актуальным. Несмотря на то, что определение категорий земель согласно их целевому назначению и присвоение им видов разрешенного использования в соответствии с зонированием территории, выступает одним из главных принципов земельного законодательства, далеко не всегда органы государственной власти и органы местного самоуправления осуществляют деятельность, направленную на его реализацию, либо осуществляют её

¹ Комментарий к Земельному кодексу Российской Федерации (постатейный) (2-е изд., перераб. и доп.) / под ред. С. А. Боголюбова. М., 2017. С. 452

² Авхадеев В. Р., Асташова В. С., Андриченко Л. В. Договор как общеправовая ценность: монография. М., 2018. С. 251.

недостаточно качественно, в том числе, не размещая достоверную информацию. И, хотя статья 8 ЗК РФ обязывает указывать категорию предоставляемых земельных участков как в актах федеральных органов исполнительной власти, актах органов исполнительной власти субъектов, актах органов местного самоуправления о предоставлении земельных участков, так и в договорах, предметом которых является земельный участок, собственники и иные землепользователи, права которых возникли из договоров, не могут добросовестно и в полной мере осуществлять свою обязанность по использованию земельных участков в соответствии с принадлежностью к той или иной категории и разрешенным использованием, поскольку они в принципе не обладают такой информацией и возможностью ее получить.

1.3 Случаи предоставления земельного участка гражданину или юридическому лицу без торгов

По основаниям возникновения прав на земельные участки, рассмотренным нами в предыдущей параграфе, данные земельные участки могут быть предоставлены без проведения торгов в определенных случаях, закрепленных ЗК РФ. Необходимо заметить, что перечень документов, которые подтверждают право заявителя на приобретение земельного участка без торгов в каждом случае не одинаков и утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 12 января 2015 года № 1 «Об утверждении перечня документов, подтверждающих право заявителя на приобретение земельного участка без проведения торгов»¹.

В пункте 2 статьи 39.3 ЗК РФ содержится исчерпывающий перечень случаев предоставления земельного участка без проведения торгов в собственность путем заключения договора купли-продажи, то есть возмездно,

¹ Об утверждении перечня документов, подтверждающих право заявителя на приобретение земельного участка без проведения торгов: Приказ М-ва экономического развития Рос. Федерации от 12 янв. 2015 г. [Электронный ресурс]. URL: www.pravo.gov.ru. (Дата обращения: 28.03.2019 г.).

всего их 12 штук. Рассмотрим некоторые из них. С. А. Боголюбов считает, что закрепленные случаи можно рассмотреть, объединив их в определенные группы¹.

По мнению ученого-юриста, в первую группу входят подп. 1-4 п. 2, где речь идет о продаже юридическому лицу (его членам) земельных участков, образованных из ранее предоставленного такому юридическому лицу земельного участка.

Подп. 1 является наиболее общим, в соответствии с ним осуществляется продажа «земельных участков, образованных из земельного участка, предоставленного ранее в аренду для комплексного освоения территории, лицу, с которым в соответствии с Градостроительным кодексом РФ (далее – ГрК РФ)² заключен договор о комплексном освоении территории». Под комплексным освоением территории, по смыслу данного подпункта, понимается строительство на земельных участках объектов транспортной, социальной и коммунальной инфраструктуры.

Сторонами данного договора являются исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, предоставивший земельный участок для его комплексного освоения и гражданин (юридическое лицо), который признан победителем аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с соответствующей целью.

Именно названный договор является основным документом, подтверждающим право заявителя на приобретение за плату и без проведения торгов земельного участка.

Так, между Г. и И. и администрацией городского поселения был заключен договор аренды земельного участка с разрешенным использованием – индивидуальные жилые дома с придомовыми участками, с целью их комплексного освоения сроком на пять лет. Позже, на основании постановления

¹ Боголюбов С. А. Указ. соч. С. 320.

² Градостроительный кодекс Российской Федерации: Федер. закон от 29 дек. 2004 г. № 190-ФЗ // Собр. законодательства Рос. Федерации. 2005. № 1 (часть 1). Ст. 16.

администрации, была произведена планировка территории и из земельного участка, переданного по данному договору аренды для освоения территории, был образован 121 земельный участок, на которых Г. и И. был построен коттеджный поселок. В период действия договора, Г. и И. обратились в администрацию с заявлением о предоставлении им образованных земельных участков в собственность. Однако администрация отказала им, ссылаясь на то, что они не предоставили доказательств освоения и использования земельного участка, а также на то, что нарушен срок утверждения документации по планировке территории. Г. и И. обратились в суд с иском о признании отказа в предоставлении земельного участка в собственность незаконным. Суд, изучив материалы дела, сделал вывод о том, что доводы администрации не состоятельны и причин для отказа в предоставлении земельного участка у нее не было, в связи с чем, удовлетворил требования Г. и И.¹

Рассмотренный подпункт имеет исключения. Так, он не распространяет свое действие на продажу земельных участков, образованных из земельного участка, предоставленного по договору аренды или договору безвозмездного пользования в целях комплексного освоения территории, заключенных в соответствии с Федеральным законом от 24 июля 2008 г. № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства»² (подп. 1.1 п. 2 ст. 39.3 ЗК РФ). Согласно статье 3 данного закона, договор о комплексном освоении территории, а также договор аренды земельного участка с соответствующей целью, заключается с Единым институтом развития в жилищной сфере, и он же, в последующем, осуществляет продажу земельных участков, образованных их тех, что были им предоставлены для комплексного освоения территории по данным договорам. Для реализации права на покупку такого земельного участка без проведения торгов, необходимо, чтобы у лица, заключившего данные договоры,

¹ Решение № 2А-865/2017 от 15 июня 2018 г. Чайковского городского суда (Пермский край) [Электронный ресурс]. URL: <http://sudact.ru/>. (Дата обращения: 12.04.2019 г.).

² О содействии развитию жилищного строительства: Федер. закон от 24 июля 2008 г. № 161-ФЗ // Собр. законодательства Рос. Федерации. 2008. № 30 (ч. 2). Ст. 3617.

не было задолженности по арендной плате и (или) неустойке (пеням), а также выполнялись иные условия, предусмотренные названным законом и договорами.

Также подп. 1 не распространяется на продажу земельных участков, образованных из земельного участка, предоставленного некоммерческой организации для комплексного освоения территории в целях индивидуального жилищного строительства (далее – ИЖС). Нужно заметить, что конкретная организационно-правовая форма не указана, в данном случае важным является лишь факт создания такой организации гражданами. В соответствии с подп. 2 данные земельные участки, если они не относятся к имуществу общего пользования, могут быть предоставлены без проведения торгов членам некоммерческой организации, а также самой некоммерческой организации, если это предусмотрено решением общего собрания ее членов. Для приобретения земельного участка на основании названного подпункта, заявителю необходимо предоставить следующие основные документы:

- 1) документ, подтверждающий членство заявителя в некоммерческой организации;
- 2) решение органа некоммерческой организации о распределении испрашиваемого земельного участка заявителю;
- 3) договор о комплексном освоении территории.

Для приобретения земельного участка самой некоммерческой организацией необходимы иные документы:

- 1) решение органа некоммерческой организации о приобретении земельного участка;
- 2) договор о комплексном освоении территории.

В соответствии с подп. 4 данные земельные участки, если они относятся к имуществу общего пользования, могут быть предоставлены только самой некоммерческой организации, и для этого ей необходимо предоставить договор о комплексном освоении территории, как в двух предыдущих случаях, а также решение органа некоммерческой организации о приобретении земельного участка, относящегося к имуществу общего пользования.

Не все земельные участки, образованные из земельных участков, выделенных для комплексного освоения территории, могут быть переданы лицу, с которым заключен данный договор. В частности, если обязательство по созданию объектов инфраструктуры в силу договора будет лежать на государственных органах или муниципалитете, то земельные участки, выделенные для строительства таких объектов и (или) относящиеся к имуществу общего пользования, не могут быть предметом договора купли-продажи.

Также к этой группе С. А. Боголюбов относит подп. 3. В соответствии с ним осуществляется продажа земельных участков, образованных из земельного участка, предоставленного садоводческому или огородническому некоммерческому товариществу, членам такого товарищества. Данный подпункт с 1 января 2019 года вступил в силу в новой редакции. Ранее он звучал следующим образом: «земельных участков, образованных из земельного участка, предоставленного некоммерческой организации, созданной гражданами, для ведения садоводства, огородничества, дачного хозяйства». Речь в обеих редакциях идет о земельных участках, не относящихся к имуществу общего назначения. Земельные участки, относящиеся к имуществу общего пользования, ранее предоставлялись за плату и без проведения торгов самой некоммерческой организации в силу подп. 5, однако с 1 января 2019 года он утратил силу.

Таким образом, можно заметить существенные изменения, внесенные законодателем в ЗК РФ, в связи с вступлением в силу с 1 января 2019 года нового Федерального закона от 29 июля 2017 года № 217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд»¹.

Во-первых, в новой редакции сокращено количество видов деятельности юридического лица, то есть исключены дачные хозяйства, остались лишь

¹ О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации: Федер. закон от 29 июля 2017 года № 217-ФЗ // Собр. законодательства Рос. Федерации. 2017. № 31 (часть I). Ст. 4766.

садоводство и огородничество, так как формирование дачных объединений новым законом не предусмотрено.

Во-вторых, указана конкретная организационно-правовая форма юридического лица, осуществляющего садоводческую и огородническую деятельность – некоммерческое товарищество, которое является видом товарищества собственников недвижимости.

В-третьих, земельные участки, предоставленные садоводческому и огородническому некоммерческому товариществу и являющиеся имуществом общего пользования, теперь не могут быть предоставлены за плату без проведения торгов самому товариществу.

В качестве основных документов для приобретения в собственность за плату без проведения торгов члены некоммерческого товарищества должны предоставить следующие документы:

- 1) документ, подтверждающий членство заявителя в некоммерческом товариществе;
- 2) решение органа некоммерческого товарищества о распределении земельного участка заявителю.

В подп. 7 речь идет о приобретении в собственность земельных участков без проведения торгов юридическими лицами, которые ранее владели данными земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования. Фактически это способ переоформления права постоянного (бессрочного) пользования, совершить которое надлежит в соответствии с Законом № 137-ФЗ. Данный подпункт говорит лишь о юридических лицах, поскольку в отношении граждан действует ст. 9.1 названного закона. Из перечня возможных покупателей данных земельных участков исключены юридические лица, указанные в п. 2 ст. 39.9 ЗК РФ:

- органы государственной власти и органы местного самоуправления;
- государственные и муниципальные учреждения (бюджетные, казённые, автономные);
- казенные предприятия;

– центры исторического наследия президентов РФ, прекративших свои полномочия.

Для приобретения участка в данном случае необходимо предоставить документ, подтверждающий права заявителя на испрашиваемый земельный участок, если право на него не зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости.

Также совместно с подп. 7 можно рассматривать подп. 11, который введен в действие в 2016 года и содержит отсылочную норму к Федеральному закону от 1 мая 2016 г. № 119-ФЗ «Об особенностях предоставления гражданам земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности и расположенных на территориях субъектов РФ, входящих в состав Дальневосточного федерального округа»¹. В соответствии со статьей 2 и 10 названного закона, в данном подпункте речь идет о заключении договора купли-продажи земельного участка, который был ранее предоставлен заявителю в безвозмездное пользование сроком на 5 лет, в случае, если на каждого гражданина, с которым заключен договор безвозмездного пользования, приходится больше гектара площади земельного участка и право, предоставленное по договору, не прекращено. В случае, если такого превышения нет, земельный участок предоставляется гражданину в собственность бесплатно.

В другую группу случаев предоставления земельных участков в собственность за плату без проведения торгов включены подп. 8 и 9 рассматриваемой статьи. В соответствии с подп. 8 осуществляется продажа земельных участков крестьянскому (фермерскому) хозяйству (далее – КФХ) или сельскохозяйственной организации в случаях, предусмотренных Федеральным законом от 24 июля 2002 г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного

¹ Об особенностях предоставления гражданам земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности и расположенных на территориях субъектов РФ, входящих в состав Дальневосточного федерального округа: Федер. закон от 1 мая 2016 г. № 119-ФЗ // Собр. законодательства Рос. Федерации. 2016. № 18. Ст. 2495.

назначения»¹. В силу п. 5.1 ст. 10 названного закона земельный участок, принадлежащий муниципальному образованию и выделенный в счет его земельных долей, передается в собственность или в аренду без проведения торгов в случае, если указанные субъекты обратились в уполномоченный орган с заявлением о заключении соответствующего договора в течении 6 месяцев с момента государственной регистрации права муниципальной собственности на такой земельный участок.

Что касается подп. 9, то речь в нем идет о предоставлении в собственность земельных участков, предназначенных для ведения сельскохозяйственного производства и переданных в аренду гражданину или юридическому лицу, этому гражданину или юридическому лицу. Для реализации права приобретения земельного участка в данном случае необходимо соблюдение следующих условий:

- 1) такое право возникает только у арендатора земельного участка;
- 2) оно возникает только через 3 года после момента заключения договора аренды или после момента перехода прав и обязанностей по данному договору;
- 3) заявление о предоставлении данного земельного участка должно быть в обязательном порядке подано до истечения срока действия договора аренды;
- 4) у уполномоченного органа, осуществляющего государственный земельный надзор, должна отсутствовать информация о выявленных и неустраняемых нарушениях действующего законодательства, то есть данный земельный участок должен использоваться надлежащим образом в период действия договора аренды. Ранее в практике нередко возникали вопросы относительно того, распространяется ли случай приобретения земельного участка, предусмотренный в данном подпункте, на земельные участки ранее используемые по договору аренды для огородничества, однако в итоге было

¹ Об обороте земель сельскохозяйственного назначения: Федер. закон от 24 июля 2002 г. № 101-ФЗ // Собр. законодательства Рос. Федерации. 2002. № 30. Ст. 3018.

решено, что огородничество не входит в сферу сельскохозяйственного производства и, соответственно, не может подпадать под действие подп. 9.

Случаи предоставления земельных участков без проведения торгов в собственность бесплатно содержатся в ст. 39.5 ЗК РФ. В соответствии с данной статьей, а также ст. 39.1 ЗК РФ, основанием предоставления таких земельных участков является акт органа государственной власти или органа местного самоуправления, в зависимости от того, в чьей собственности находится испрашиваемый земельный участок. Перечень случаев, закрепленный в указанной статье, является исчерпывающим и включает в себя 11 пунктов, рассмотрим некоторые из них.

В п. 1 содержится такой случай, как предоставление земельного участка, образованного в границах застроенной территории, в отношении которой заключен договор о ее развитии, лицу, с которым заключен этот договор. В соответствии со ст. 46.3 ГрК РФ, данный договор заключается по результатам аукциона, который проводится после того, как орган местного самоуправления примет решение о развитии данной территории. Следовательно, вполне логично не проводить торги повторно при предоставлении таких земельных участков и образованных из них в собственность бесплатно. Кроме того, важно отметить, что предоставление может быть осуществлено только после исполнения лицом, с которым заключен договор о развитии территории, всех обязательств, предусмотренных договором. Однако суды, рассматривая дела подобной категории, пришли к выводу, что предоставлять участки по данному пункту необходимо лишь если они изначально формировались лицом, с которым заключен договор о развитии территории, с целью их освоения, то есть строительства многоэтажных жилых домов и объектов, обслуживающих население. Формирование земельных участков лицом с другими целями, не связанными с решением о развитии застроенной территории, не является причиной их предоставления в соответствии с рассматриваемым случаем.

Основным документом, который следует предоставить в уполномоченный орган вместе с заявлением о предоставлении испрашиваемого земельного

участка, является договор о развитии застроенной территории.

В п. 2 ст. 39.5 ЗК РФ закреплён случай предоставления в собственность бесплатно земельного участка религиозной организации. Религиозной организации, в соответствии со п. 1 ст. 123.26 ГК РФ и п. 1 ст. 8 Федерального закона «О свободе совести и о религиозных объединениях»¹, признаётся добровольное объединение граждан РФ, иных лиц, постоянно и на законных основаниях проживающих на территории РФ, образованное в целях совместного исповедания и распространения веры и в установленном законом порядке зарегистрированное в качестве юридического лица. Кроме специального субъекта, данным пунктом предусматривается также ряд других условий.

Во-первых, в собственности данной религиозной организации должны находиться здания и сооружения именно религиозного или благотворительного назначения. Законом предусмотрено право религиозных организаций иметь в собственности имущество, в том числе здания и сооружения, которое необходимо для реализации целей их создания, а ст. 2 ФЗ «О передаче религиозным организациям имущества религиозного назначения, находящегося в государственной или муниципальной собственности»² раскрывает понятие имущества религиозного назначения. Под ним понимается недвижимое имущество (помещения, здания, строения, сооружения, включая объекты культурного наследия (памятники истории и культуры) народов РФ, монастырские, храмовые и (или) иные культовые комплексы), построенное для осуществления и (или) обеспечения таких видов деятельности религиозных организаций, как совершение богослужений, других религиозных обрядов и церемоний, проведение молитвенных и религиозных собраний, обучение религии, профессиональное религиозное образование, монашеская жизнедеятельность, религиозное почитание (паломничество), в том числе здания

¹ О свободе совести и о религиозных объединениях: Федер. закон от 26 сент. 1997 г. № 125-ФЗ // Собр. законодательства Рос. Федерации. 1997. № 39. Ст. 4465.

² О передаче религиозным организациям имущества религиозного назначения, находящегося в государственной или муниципальной собственности: Федер. закон от 30 нояб. 2010 г. № 327-ФЗ // Собр. законодательства Рос. Федерации. 2010. № 49. Ст. 6423.

для временного проживания паломников, а также движимое имущество религиозного назначения (предметы внутреннего убранства культовых зданий и сооружений, предметы, предназначенные для богослужений и иных религиозных целей).

Понятие «имущество благотворительного назначения» не раскрывается в законодательстве РФ. Считаем возможным под ним, в целях применения рассматриваемого пункта, понимать имущество, в том числе здания и сооружения, которое необходимо для осуществления благотворительной деятельности. В соответствии с Федеральным законом «О благотворительной деятельности и добровольчестве (волонтерстве)»¹, благотворительная деятельность – это добровольная деятельность граждан и юридических лиц по бескорыстной (безвозмездной или на льготных условиях) передаче гражданам или юридическим лицам имущества, в том числе денежных средств, бескорыстному выполнению работ, предоставлению услуг, оказанию иной поддержки. Следует сказать, что религиозная организация может осуществлять данную деятельность как непосредственно, так и опосредованно, то есть путем создания благотворительных организаций. Таким образом, имуществом религиозной организации благотворительного назначения будет, в том числе, имущество созданной ею благотворительной организации.

Во-вторых, необходимо, чтобы указанные выше объекты недвижимости находились непосредственно на том земельном участке, на получение которого претендует религиозная организации.

Для подтверждения права на приобретения земельного участка по рассматриваемому пункту следует предоставить:

- 1) документ, подтверждающий права заявителя на здание, сооружение, если право на такое здание, сооружение не зарегистрировано в ЕГРН;
- 2) документ, подтверждающий права заявителя на испрашиваемый земельный участок, если право на такой земельный участок не зарегистрировано

¹ О благотворительной деятельности и добровольчестве (волонтерстве): Федер. закон от 11 авг. 1995 г. № 135-ФЗ // Собр. законодательства Рос. Федерации. 1995. № 33. Ст. 3340.

в ЕГРН (при наличии соответствующих прав на земельный участок);

3) сообщение заявителя (заявителей), содержащее перечень всех зданий, сооружений, расположенных на испрашиваемом земельном участке, с указанием кадастровых (условных, инвентарных) номеров и адресных ориентиров зданий, сооружений, принадлежащих на соответствующем праве заявителю.

Так, на основании договора аренды местной религиозной организации был передан в пользование земельный участок с видом разрешённого использования – для целей, не связанных со строительством (благоустройство), на нем организация, в силу выданного органом местного самоуправления разрешения на строительство, возвела нежилое здание «Многофункциональный социально-благотворительный центр в честь иконы Божьей Матери «Нечаянная радость», на которое зарегистрировало право собственности. Когда религиозная организация обратилась в администрацию с заявлением о предоставлении ей данного земельного участка в собственность бесплатно, ей было отказано. Администрация ссылаясь на то, что вид разрешенного использования испрашиваемого земельного участка не совпадает с его фактическим использованием. Религиозная организация подала в суд иск о признании незаконным отказа, и суд требования удовлетворил, поскольку на испрашиваемом земельном участке находилось здания, сооружения религиозного и благотворительного назначения, которые принадлежали на праве собственности религиозной организации¹.

Также религиозным организациям, в соответствии с п. 8 указанной статьи, земельные участки могут быть переданы в собственность бесплатно, если ранее они были предоставлены данным религиозным организациям в постоянное (бессрочное) пользования для осуществления сельскохозяйственного производства. Однако действие данного пункта ограничивается – такие случаи

¹ Решение № 2А-914/2018 от 8 фев. 2018 г. Центрального районного суда г. Сочи (Краснодарский край) [Электронный ресурс]. URL: <https://sudact.ru/>. (Дата обращения: 12.04.2019 г.).

должны быть предусмотрены законами субъектов РФ. Так, в ст. 5 Закона Республики Мордовия «О регулировании земельных отношений на территории Республики Мордовия»¹ предусмотрен такой случай, при условии использования указанного земельного участка в течении пяти и более лет без нарушения установленных видов разрешенного использования.

В рассматриваемой статье содержится ряд отсылочных норм, в частности, п. 10 говорит о предоставлении земельных участков в собственность бесплатно в соответствии с Федеральным законом «О содействии развитию жилищного строительства»². Данный закон предусматривает подобную возможность в отношении субъекта РФ или муниципальных образований лишь определенных земельных участков (п. 9 ст. 12.2), а также, в случаях, предусмотренных решениями или поручения Президента РФ, Правительства РФ, в отношении юридических лиц и публично-правовых образований (п. 12 ст. 12.2). Уполномоченным органом по безвозмездной передаче в собственность земельных участков является Единый институт жилищного развития, в связи с чем он наделен рядом полномочий, предусмотренных в законе.

По договору аренды земельные участки предоставляются без проведения торгов в случаях, предусмотренных ст. 39.6 ЗК РФ. Данной статьей закреплено 43 таких случая и этот перечень является исчерпывающим. Н. И. Воробьев и другие авторы, считают целесообразным рассмотреть их путем распределения на четыре группы:

1) основанием предоставления земельного участка в аренду является существующее или изначально существовавшее право на данный земельный участок (в том числе находящиеся на нем здания, сооружения), или ранее заключенный договор, связанный с этим участком (подп. 5-11, 13-13.3, 16, 18, 23.1, 31, 32);

¹ О регулировании земельных отношений на территории Республики Мордовия: Закон Респ. Мордовия от 12 марта 2009 г. № 23-3 // Ведомости Гос. Собр. Респ. Мордовия. 2009. № 13(96). Ст. 355.

² О содействии развитию жилищного строительства: Федер. закон от 24 июля 2008 г. № 161-ФЗ // Собр. законодательства Рос. Федерации. 2008. № 30 (ч. 2). Ст. 3617.

2) предоставление земли только в соответствии с целевым назначением (подп. 4, 15, 17, 19, 20, 23, 23.2, 24, 25, 29, 30);

3) предоставление возможно в силу специальных нормативных правовых актов, в частности указом или распоряжением Президента РФ, распоряжением Правительства РФ, распоряжением высшего должностного лица субъекта РФ (подп. 1-3);

4) предоставление земельного участка, обусловленное особым правовым режимом территории или правовым положением соответствующего субъекта хозяйствования (подп. 12, 14, 21, 22, 26-28, 33-37)¹.

Рассмотрим случаи из каждой группы.

Итак, в первую группу в соответствии с мнением ученых-юристов входит подп. 10, в силу которого в аренду без проведения торгов предоставляются земельные участки лицу, если на них имеется объект незавершенного строительства. В соответствии с ГрК РФ объекты незавершенного строительства характеризуются следующими чертами:

- относятся к объектам капитального строительства;
- представляют собой объекты, строительство которых не завершено.

К ним не относятся временные постройки, киоски, навесы и другие подсобные постройки. Данный подпункт конкретизируется в п. 5 этой же статьи. Для заключения договора аренды на рассматриваемом основании необходимо помнить следующее:

1) земельный участок предоставляется один раз для завершения строительства на срок до трех лет. В случае, если в период действия договора аренды строительство объекта не было завершено, по решению суда он может быть изъят у данного лица путем продажи с публичных торгов;

2) арендатором может быть лишь собственник объекта незавершенного строительства.

Так, Юров В. А. заключил с администрацией муниципального образования

¹ Воробьев Н. И., Воробьева Л. В., Майборода В. А., Томтосов. А.А. Указ соч.

договор аренды земельного участка сроком на два года для строительства индивидуального жилого дома. Однако за два года гражданин не успел его отстроить и обратился к администрации с заявлением о предоставлении земельного участка в аренду для окончания строительства объекта незавершенного строительства. Администрация отказала ему ссылаясь на то, что на земельном участке отсутствует объект недвижимости, зарегистрированный в установленном порядке в ЕГРП. Юров В. А. обратился в суд. Как установлено судом, испрашиваемый земельный участок использовался в соответствии с целевым назначением для строительства индивидуального жилого дома. Факт возведения самого дома подтверждается техническим планом самого здания и представленными фотоматериалами. У истца как арендатора земельного участка на момент подачи заявления в администрацию имелось право на оформление в собственность объекта незавершенного строительства, а, следовательно, и право на заключение договора аренды однократно для завершения строительства. Таким образом, суд пришел к выводу, что отказ был неправомерен и обязал администрацию заключить договор аренды для завершения строительства¹.

Заинтересованное лицо имеет возможность приобрести данный объект в собственность:

– в результате покупки объекта недвижимости, изъятого у предыдущего собственник после окончания действия договора аренды земельного участка, в процессе участия в публичных торгах;

– в случае, если уполномоченный орган по истечении шести месяцев со дня окончания действия предыдущего договора аренды не обратился в суд с требованием об изъятии данного объекта путем продажи его с публичных торгов, либо если суд не удовлетворил это требование, либо если этот объект не был продан с публичных торгов из-за отсутствия участников.

В последнем случае земельный участок может быть сдан в аренду без

¹ Решение № 2-7811/2018 от 28 сентября 2018 г. Сыктывкарского городского суда (Республика Коми) [Электронный ресурс]. URL: <https://sudact.ru/>. (Дата обращения: 12.04.2019 г.).

проведения торгов, только если ранее он не был предоставлен для завершения строительства кому-либо из предыдущих владельцев этого объекта.

К этой же группе относится случай, предусмотренный подп. 32 – предоставление земельного участка арендатору, если у него возникло право на заключение нового договора аренды земельного участка в силу п. 3 и 4 рассматриваемой статьи. В соответствии с п. 3 гражданин или юридическое лицо имеет возможность заключить договор аренды на новый срок без проведения торгов, если данный земельный участок ранее был указанному лицу предоставлен в аренду без их проведения, или если земельный участок был предоставлен гражданину на аукционе для ведения садоводства.

В соответствии с п. 4 для предоставления земельного участка в аренду без проведения торгов в выше названных случаях, необходимо одновременное соблюдение следующих четырех условий:

1) о желании заключить новый договор аренды заинтересованное лицо должно сообщить до истечения срока первоначального договора путем подачи заявления в уполномоченный орган;

2) ни одно другое лицо не обладает в силу закона правом приобрести данный земельный участок. Так, суд отказал в удовлетворении исковых требований Грачева Э. Н. о признании незаконным отказа в заключении договора аренды земельного участка на новый срок, возложении обязанности продлить договор аренды, поскольку в судебном процессе было установлено, что подписанный Грачевым Э. Н. и комитетом по управлению муниципальной собственностью договор аренды спорного земельного участка, не зарегистрированный в установленном законом порядке, не повлек правовых последствий в виде заключения данного договора по причине отсутствия его государственной регистрации. Поскольку по незаключенному договору у Грачева Э. Н. не возникло право аренды земельного участка, законных оснований для заключения договора аренды на новый срок без проведения торгов, в том числе по основаниям, предусмотренным подпунктом 15 пункта 2, пунктами 3 и 4 статьи 39.6 ЗК РФ, у Грачева Э.Н. также не возникло, поскольку

последний по незаключенному договору не приобрел статус арендатора земельного участка, находящегося в муниципальной собственности¹;

3) предыдущий договор аренды не был расторгнут с арендатором по причинам, предусмотренных в ст. 46 ЗК РФ, или по инициативе арендодателя по причине использования земельного участка с нарушением требований законодательства;

4) если основания, по которым земельный участок изначально был предоставлен в аренду без проведения торгов, не исчезли или появились заново.

Так, с 2007 г. по 2010 г. распоряжением уполномоченного органа некоммерческому партнерству был предоставлен в аренду земельный участок для строительства многопрофильного спортивно-оздоровительного комплекса. В 2013 г. стороны продлили срок действия договора до 26 июня 2016 г. Ссылаясь на то, что департамент отказал ему в заключении договора на новый срок, некоммерческое партнерство обратилась в арбитражный суд с заявлением о признании данного отказа незаконным. Решением суда первой инстанции, оставленным без изменения постановлением суда апелляционной инстанции и арбитражного суда округа, заявление некоммерческого партнерства удовлетворено, на департамент возложена обязанность направить некоммерческому партнерству проект договора аренды в течение 10 дней со дня принятия решения суда. Судебная коллегия Верховного Суда Российской Федерации отменила названные судебные акты и отказала в удовлетворении заявления по следующим основаниям.

В соответствии с п. 15 ст. 39.8 ЗК РФ арендатор земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, не имеет преимущественного права на заключение на новый срок договора аренды такого земельного участка без проведения торгов. Случаи, при которых допускается заключение нового договора аренды, установлены п. 3 ст. 39.6 ЗК РФ, а условия реализации такого права – п. 4 данной статьи. Некоммерческому партнерству

¹ Решение № 2-404/2018 от 13 сент. 2018 г. Тымовского районного суда (Сахалинская область) [Электронный ресурс]. URL: <https://sudact.ru/>. (Дата обращения: 12.04.2019 г.).

земельный участок был предоставлен без проведения торгов, поэтому в силу подп. 1 п. 3 ст. 39.6 ЗК РФ заявитель имеет право на заключение нового договора аренды без проведения торгов при наличии в совокупности условий, перечисленных в п. 4 ст. 39.6 ЗК РФ. Для заключения с некоммерческой организацией договора аренды без проведения торгов отсутствовало условие, установленное подп. 4 п. 4 ст. 39.6 ЗК РФ, поскольку на момент принятия оспариваемого отказа, а также на момент вынесения оспариваемых судебных актов, не имелось оснований, предусмотренных подп. 1–30 п. 2 ст. 39.6 ЗК РФ, что не оспаривалось некоммерческим партнерством в ходе рассмотрения спора, и в отзыве на кассационную жалобу¹.

Ко второй группе относится подп. 20 п. 2 рассматриваемой статьи. В соответствии с ним земельные участки предоставляются в аренду без проведения торгов для проведения работ, связанных с использованием недрами. Данный подпункт идентичен норме, содержащейся в Законе «О недрах»², в соответствии с которой земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности и необходимые для ведения работ, связанных с использованием недрами, предоставляются пользователям недр в аренду без проведения торгов.

Помимо специальной цели, для применения этого подпункта необходимо соблюдение также и других условий. Во-первых, арендатором может быть только специальный субъект – недропользователь. В соответствии с выше названным законом, им может быть лишь субъект предпринимательской деятельности, в частности участники простого товарищества, иностранные граждане и юридические лица.

Во-вторых, для ведения работ, связанных с использованием недрами, пользователю недр должен иметь лицензию, то есть специальное

¹ Определение Верховного Суда РФ № 304-КГ17-9125 от 10 нояб. 2017 г. [Электронный ресурс]. URL: <https://vsrf.ru/>. (Дата обращения: 12.04.2019 г.).

² О недрах: Закон Рос. Федерации от 21 фев. 1992 г. № 2395-1 // Собр. законодательства Рос. Федерации. 1995. № 10. Ст. 823.

государственное разрешение, а также оформленный геологический отвод и (или) горный отвод.

Для предоставления земельного участка в аренду по данному основанию в уполномоченный орган нужно предоставить выдержку из данного документа, подтверждающую границы горного отвода, не считая сведений, в которых содержится государственная тайна.

К третьей группе относятся подп. 3 п. 2 ст. 39.6 ЗК РФ. В соответствии с ним земельные участки предоставляются в аренду без проведения торгов юридическим лицам для размещения объектов социально-культурного наследия и коммунально-бытового назначения, реализации масштабных инвестиционных проектов в силу распоряжения высшего должностного лица субъекта РФ, при условии соответствия указанных юридических лиц критериям, установленным в законе субъекта. Так, ст. 4 Закона Республики Мордовия «О регулировании земельных отношений на территории Республики Мордовия» указано, что в аренду без проведения торгов для реализации масштабных инвестиционных проектов земли передаются юридическому лицу, если:

1) инвестиционный проект включен в перечень приоритетных инвестиционных проектов Республики Мордовия;

2) заявителем является юридическое лицо, определенное для реализации инвестиционного проекта по строительству объектов инфраструктуры чемпионата мира по футболу 2018 года на территории Республики Мордовия;

3) заявителем является управляющая компания индустриальным (промышленным) парком на территории Республики Мордовия, осуществляющая (осуществившая) в рамках инвестиционных проектов капитальное строительство объектов инфраструктуры и промышленности индустриального парка;

4) инвестиционный проект предусмотрен государственными программами Российской Федерации, государственными программами Республики Мордовия, муниципальными программами, планами и программами

комплексного социально-экономического развития муниципального образования, если такой проект в соответствии с обосновывающими документами, представленными инициатором проекта, предполагает суммарный объем вложений внебюджетных средств на территории городского округа Саранск в размере не менее 150 млн. рублей и (или) на территории муниципальных районов в Республике Мордовия в размере не менее 50 млн. рублей.

При этом не обязательно соблюдение всех названных критериев одновременно, необходимо соответствие по крайней мере одному из них.

Для аренды земель в целях размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения юридическому лицу необходимо, чтобы их размещение было предусмотрено государственными программами соответствующего уровня.

В этом же законе предусмотрен порядок обращения в уполномоченный орган и механизм передачи земельного участка в аренду без аукциона на данном основании.

К четвертой группе относится подп. 14 п. 2, который содержит случай предоставления земельных участков гражданам, имеющим право на первоочередное или внеочередное приобретение земельных участков в соответствии с федеральными законами и законами субъектов. Наличие такой возможности для указанных категорий граждан связано с тем, что право на первоочередное или внеочередное приобретение земельных участков не может быть реализовано при проведении аукциона¹.

В соответствии со ст. 17 Федерального закона «О социальной защите инвалидов в РФ»² право на первоочередное получение земельных участков для ИЖС, ведение подсобного и дачного хозяйства и садоводства имеют инвалиды

¹ Обзор законодательства и судебной практики Верховного Суда Российской Федерации за второй квартал 2008 года: Утв. Постановлением Презид. Верх. Суда Рос. Федерации от 17 сент. 2008 г. // Бюл. Верх. Суда Рос. Федерации. 2008. № 11.

² О социальной защите инвалидов в РФ: Федер. закон от 24 нояб. 1995 г. № 181-ФЗ // Собр. законодательства Рос. Федерации. 1995. № 48. Ст. 4563.

и семьи, имеющие в своем составе инвалидов. Речь идет именно о «получении» земельного участка, то есть по смыслу данного закона они могут получить земельный участок также и в собственность бесплатно, в соответствии со ст. 39.5 ЗК РФ. Для приобретения земельного участка в аренду без проведения торгов необходимо соблюдение следующих условий:

1) нуждаемость таких граждан в улучшении жилищных условий, что подтверждается постановкой на учет. Так, Бондарь Л. А., являясь инвалидом третьей группы, обратилась в +с заявлением о предоставлении земельного участка с видом разрешенного использования «для индивидуального жилищного строительства» в аренду без проведения торгов. Департамент отказал ей со ссылкой на отсутствие сведений о нахождении ее на учете в качестве лиц, нуждающихся в улучшении жилищных условий. Бондарь Л. А. обратилась в суд с иском о признании отказа незаконным, поскольку, по ее мнению, условие о нуждаемости в улучшении жилищных условий и постановка на учет относятся только к обеспечению такого инвалида жилым помещением, а ей необходим земельный участок. Суд отказал удовлетворении исковых требований, так как, проанализировав положения Федерального закона «О социальной защите инвалидов в РФ» и Жилищного кодекса РФ, пришел к выводу, что право на первоочередное получение земельных участков для индивидуального жилищного строительства предусмотрено законодателем с целью установления дополнительных гарантий реализации инвалидами их права на жилое помещение. В связи с этим, первоочередное право на получение земельного участка с данной целью поставлено в зависимость только от нуждаемости инвалида в улучшении жилищных условий. С учетом изложенного, по делам, связанным с правами инвалидов на первоочередное обеспечение земельными участками, одним из обстоятельств, имеющих юридическое значение и подлежащих установлению, является наличие или отсутствие нуждаемости инвалида в улучшении жилищных условий и, соответственно, постановка на учет¹.

¹ Решение № 2А-1289/2018 от 3 сент. 2018 г. Балаклавского районного суда (города Севастополь) [Электронный ресурс]. URL: <https://sudact.ru/>. (Дата обращения: 12.04.2019 г.).

2) однократность приобретения земель в порядке реализации права на первоочередное и внеочередное приобретение земельных участков. Соответственно, если гражданин ранее уже его реализовывал, он больше не может претендовать на его использование;

3) выбор права, на котором предоставляется земельный участок по договорам купли-продажи или аренды без проведения торгов, осуществляется заявителем, и не имеет правового значения.

Право на первоочередное приобретение земельных участков предоставлено также военнослужащим, которыми являются граждане, проходящими военную службу по контракту, и граждане, уволенные с военной службы по достижении ими предельного возраста пребывания на военной службе, состоянию здоровья или в связи с организационно-штатными мероприятиями, общая продолжительность военной службы которых составляет 10 лет и более, а также приравненные к ним граждане¹.

Заявителю по данному подпункту необходимо предоставить полученный у уполномоченного органа документ, который подтвердит принадлежность гражданина к категории лиц, обладающих соответствующим правом.

В ст. 39.9 ЗК РФ закреплён исчерпывающий перечень субъектов, которым земельный участок может быть предоставлен на основании акта уполномоченного органа в постоянное (бессрочное) пользование. К ним относятся, как уже отмечалось выше, органы государственной власти и органы местного самоуправления, государственные и муниципальные учреждения (бюджетные, казенные, автономные), казенные предприятия, а также центры исторического наследия президентов РФ, прекративших исполнение своих полномочий. Примечательно, что иные субъекты не могут владеть участком на данном праве, они обязаны его переоформить на право собственности или аренды в установленные законодательством сроки (юридические лица и граждане), либо бессрочно (садоводческие и огороднические некоммерческие

¹ О статусе военнослужащих: Федер. закон от 27 мая 1998 г. № 76-ФЗ // Собр. законодательства Рос. Федерации. 1998. № 22. Ст. 2331.

товарищества граждан, и гаражные потребительские кооперативы).

Так, ООО «Согласие» (далее – общество), желавшее зарегистрировать право постоянного (бессрочного) пользования землей, обратилось в Арбитражный суд Самарской области с заявлением о признании незаконным решения Управления Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Самарской области (далее – Управление) об отказе в такой регистрации и возложении обязанности ее осуществить. Суды нескольких инстанций отказали в удовлетворении заявленных требований.

По обстоятельствам дела земельный участок был предоставлен Обществу в постоянное (бессрочное) пользование в 2000 г. Исходя из положений ст. ст. 268, 269 ГК РФ, ст. 39.9 ЗК РФ (действующей с 1 марта 2015 г.), суды верно указали, что право постоянного (бессрочного) пользования – это ограниченное вещное право на земельный участок, которое может принадлежать лишь определенному кругу субъектов. Общество является коммерческой организацией, которая в силу ст. 39.9 ЗК РФ не может обладать правом постоянного бессрочного пользования земельным участком, в связи с чем суды признали отказ в государственной регистрации права постоянного (бессрочного) пользования на земельный участок правомерным¹.

К органам государственной власти и органам местного самоуправления, которые могут приобрести земельный участок на праве постоянного (бессрочного) пользования, относятся: все федеральные органы власти, в частности Президент РФ, Федеральное Собрание РФ, Правительство РФ и суды; региональные органы, то есть высшее должностное лицо субъекта, органы законодательной (представительной) власти и исполнительные органы; органы муниципальных образований, а именно глава муниципального образования, представительный орган, исполнительно-распорядительный орган.

Правовой статус государственных и муниципальных учреждений, казенных предприятий устанавливается Гражданским кодексом РФ, а также

¹ Определение Верховного Суда РФ № 306-КГ17-5181 от 10 июля 2017 г. [Электронный ресурс]. URL: <https://www.vsrif.ru/>. (Дата обращения: 12.04.2019 г.).

иными специальными федеральными законами¹.

Центр исторического наследия президентов РФ, прекративших исполнение своих полномочий, осуществляет свою деятельность на основании закона с аналогичным названием². В соответствии с данным законом он является юридическим лицом, созданным в организационно-правовой форме фонда. Центр создается Администрацией Президента РФ по согласованию с Президентом РФ, прекратившим исполнение своих полномочий либо с его наследниками. В настоящее время функционирует лишь один такой центр – «Президентский центр Б. Н. Ельцина».

Данным субъектам не разрешается обладать земельными участками на иных правах, кроме права постоянного (бессрочного) пользования. Однако существуют два исключения:

1) земельные участки им могут предоставляться в безвозмездное пользование, но лишь на срок до одного года;

2) заключение в отношении неделимого земельного участка, на котором расположены здания, сооружения, часть которых принадлежит данным лицам на праве оперативного управления, договора аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора, что предусмотрено ст. 39.20 ЗК РФ.

Последним правом, на котором может быть предоставлен земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, без проведения торгов является право безвозмездного пользования. В соответствии со ст. 39.10 ЗК РФ данное право возникает на основании договора безвозмездного пользования, который был рассмотрен нами ранее. П. 2 данной

¹ См.: О некоммерческих организациях: Федер. закон от 12 янв. 1996 г. № 7-ФЗ // Собр. законодательства Рос. Федерации. 1996. № 3. Ст. 145.; Об автономных учреждениях: Федер. закон от 3 нояб. 2006 г. № 174-ФЗ // Собр. законодательства Рос. Федерации. 2006. № 45. Ст. 4626; О государственных и муниципальных унитарных предприятиях: Федер. закон от 14 нояб. 2002 г. № 161-ФЗ // Собр. законодательства Рос. Федерации. 2002. № 48. Ст. 4746.

² См.: О центрах исторического наследия президентов РФ, прекративших исполнение своих полномочий: Федер. закон от 13 мая 2008 г. № 68-ФЗ // Собр. законодательства Рос. Федерации. 2008. № 20. Ст. 2253.

статьи содержит достаточно обширный перечень случаев, в которых может быть заключен данный договор. В частности, там указаны субъекты приобретения земельных участков и максимальные сроки предоставления земельных участков. При чем конкретный срок устанавливается сторонами договора безвозмездного пользования, но он не может быть более длительным, чем указанный в данной статье.

Можно также сказать, что многие случаи предоставления земельного участка в безвозмездное пользование аналогичны случаям предоставления в собственность за плату и бесплатно, в аренду или в бессрочное пользование. Так, в работе уже было рассмотрено предоставление земельного участка:

1) лицам, указанным в п. 2 ст. 39.9 ЗК РФ. Однако необходимо помнить, что срок договора безвозмездного пользования, заключенного с указанными субъектами, может быть лишь до одного года (подп. 1 п. 2);

2) религиозным организациям для размещения зданий, сооружений религиозного или благотворительного назначения. Особенностью заключения договора безвозмездного пользования с данными субъектами, в силу рассматриваемой статьи, является цель – «для размещения зданий и сооружений религиозного или благотворительного назначения», в то время как в ранее раскрытом нами подобном случае наличие зданий и сооружений было уже совершившимся фактом и одним из условий приобретения земельного участка религиозными организациями в собственность бесплатно. Также установлен срок заключения такого договора – до десяти лет (подп. 3 п. 2);

3) садоводческим или огородническим некоммерческим товариществами на срок не более чем пять лет (подп. 11 п. 2). Ранее было упомянуто, что земельные участки, образованные из предоставленных садоводческим и огородническим некоммерческим товарищества, за исключением относящихся к имуществу общего пользования, могут быть предоставлены в собственность за плату членам такого товарищества, а до 2019 года земельные участки, относящиеся к имуществу общего пользования, могли быть также предоставлены в собственность за плату самому товариществу;

4) лицу, в соответствии с Федеральным законом «О содействии развитию жилищного строительства» (подп. 17 п. 2). Указанными лицами, как и в случае предоставления земельного участка в собственность бесплатно, являются по решению, поручению Президента РФ. Правительства РФ юридические лица или публично-правовые образования.

Рассмотрим некоторые другие случаи, имеющие отношение только к праву безвозмездного пользования. В подп. 2 закреплён случай предоставления земельных участков в безвозмездное пользование в виде служебных наделов работникам организации на срок трудового договора. В первую очередь нужно сказать о том, что решение о таком предоставлении принимает не уполномоченный орган, как во всех других случаях, закреплённых данной статьёй, а организация, в которой осуществляет трудовую деятельность заявитель и которой земельный участок предоставлен на праве постоянного (бессрочного) пользования.

Земельные участки могут быть предоставлены в качестве служебных наделов не любым работникам. В Постановлении Совета Министров РСФСР «О служебных земельных наделах работников лесного хозяйства и лесной промышленности, заповедников, заказников и охотничьих хозяйств, линейных работников железнодорожного транспорта, автомобильных дорог, речного флота связи и магистральных трубопроводов»¹ определены категории работников различных отраслей и сфер деятельности, которые могут претендовать на получение служебного надела. Иные категории работников могут быть предусмотрены в законах субъекта РФ, в частности, они предусмотрены в ст. 9 Закона Республики Мордовия «О регулировании земельных отношений на территории Республики Мордовия».

Совместно с заявлением о передаче земельного участка в качестве

¹ О служебных земельных наделах работников лесного хозяйства и лесной промышленности, заповедников, заказников и охотничьих хозяйств, линейных работников железнодорожного транспорта, автомобильных дорог, речного флота связи и магистральных трубопроводов: Постановление Сов М-ов РСФСР от 20 марта 1965 г. № 369 // СП РСФСР. 1965. № 5. Ст. 24.

служебного надела работнику следует предоставить в организацию приказ о приеме на работу, выписку из трудовой книжки или трудовой договор (контракт).

Подп. 8 предусматривает предоставление земельного участку гражданину, если на испрашиваемом земельном участке находится служебное жилое помещение в виде жилого дома, предоставленного этом гражданину, на срок права пользования таким жилым помещением. Для получения земельного участка в соответствии с данным подпунктом нужно одновременное соблюдение двух условий. Во-первых, речь здесь идет о нахождении жилого помещения именно служебного назначения. Жилищным кодексом РФ¹ установлено, что такие помещения нужны для проживания в них граждан из-за характера их профессиональной деятельности в органах государственной власти, органах местного самоуправления, государственных или муниципальных унитарных предприятиях либо государственных или муниципальных учреждениях, из-за прохождения службы, из-за назначения на государственную должность РФ или государственную должность субъекта РФ либо из-за избрания на выборные должности в органы государственной власти или органы местного самоуправления.

Срок, на который предоставляется данный земельный участок, ограничен действием договора найма, который заключается на период осуществления деятельности, указанной в предыдущем абзаце, и прекращение ее осуществления является основанием для прекращения договора найма и, соответственно, договора безвозмездного пользования.

Во-вторых, необходимо чтобы служебное жилое помещение было представлено именно в виде жилого дома, а не квартиры или комнаты. Тут действует принцип обеспечения единства судьбы земельного участка и расположенного на нем здания, сооружения.

Заявитель должен предоставить в уполномоченный орган договор найма

¹ Жилищный кодекс Российской Федерации: Федер. закон от 29 дек. 2004 г. № 188-ФЗ // Собр. законодательства Рос. Федерации. 2005. № 1 (часть 1). Ст. 14.

служебного помещения для получения участка земли с силу данного подпункта.

Рассмотренные нами случаи предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без проведения торгов представляются наиболее интересными с нашей точки зрения. При применении любого из них возникают различные спорные вопросы, на что указывает, в том числе, достаточно большое количество судебной практики. Однако уже то, что законодательно определены исчерпывающие перечни данных случаев, выгодно отличает нынешнюю ситуацию в этой сфере от той, которая была ранее.

2 Порядок предоставления земельных участков без торгов

Предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без проведения торгов (далее – предоставление земельных участков) регламентировано в ст. 39.14-39.17 ЗК РФ.

В соответствии с п. 1 ст. 39.14 ЗК РФ можно выделить следующие этапы данной процедуры:

1) подготовка схемы расположения земельного участка. Это действие надлежит осуществить, если подлежащий предоставлению участок земли необходимо образовывать, а также нет утвержденного проекта межевания территории, в границах которой это предстоит осуществить. В ст. 11.10 ЗК РФ установлено, что должна содержать данная схема и каков порядок ее подготовки. В п. 3 названной статьи содержится ряд случаев, когда образование земельных участков допускается лишь при наличии проекта межевания территории, процесс подготовки и утверждения которого регламентирован ст. 45 и 46 ГрК РФ.

В то же время, исходя из анализа приведенных норм, мы можем сделать вывод о том, в каких случаях достаточно будет только схемы расположения земельного участка:

- земельный участок не выходит за пределы одного муниципального образования;
- земельный участок находится за пределами границ территории, относительно которой, согласно правилам землепользования и застройки, планируется осуществить комплексное освоение территории, развитие застроенной территории или комплексное развития;
- целью приобретения земельного участка является возведение на нем здания или сооружения, не являющегося линейным объектом и не требующим их наличия.

2) подача в исполнительный орган государственной власти или местного самоуправления заинтересованным в приобретении земельного

участка лицом заявления о предварительном согласовании его предоставления, в случае, если земельный участок предстоит образовывать или границы земельного участка подлежат уточнению в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации недвижимости»¹.

Содержание данного заявления и документы, которые прикладываются к нему, регламентированы ст. 39. 15. В частности, прилагаются такие документы как:

– документы, подтверждающие право заявителя на приобретение данного земельного участка без проведения торгов;

– схема расположения земельного участка в случае, если испрашиваемый земельный участок не образован и отсутствует проект межевания территории, в границах которой его предстоит образовать. По общему правилу такая схема предоставляется в электронном варианте, однако в случаях, предусмотренных ст. 39.15 ЗК РФ, по выбору заявителя она может быть предоставлена также и на бумажном носителе. На уполномоченный орган возлагается обязанность, не требуя платы с заявителя, подготовить электронный вариант схемы в случае, если она была предоставлена в бумажном виде;

– проектная документация лесных участков в случае, если подано заявление о предварительном согласовании предоставления лесного участка;

– доверенность или иной документ, который подтверждает полномочия представителя заявителя, если с заявлением обратился представитель заявителя;

– заверенный в установленном законом порядке перевод на русский язык документов, подтверждающих государственную регистрацию иностранного юридического лица на территории его государства, если оно является заявителем;

– реестр членов садоводческого или огороднического

¹ О государственной регистрации недвижимости: Федер. закон от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ // Собр. законодательства Рос. Федерации. 2015. № 29 (часть I). Ст. 4344.

некоммерческого товарищества, который подготовлен таким товариществом, если оно является заявителем.

При этом, если данный земельный участок уже используется заявителем на праве постоянного (бессрочного) или безвозмездного пользования, о желании прекратить это право необходимо заявить одновременно с заявлением о предварительном согласовании¹.

Поданные заявление рассматриваются уполномоченным органом по порядку, в зависимости от даты их поступления;

3) принятие решения о предварительном согласовании предоставления земельного участка. Согласно п. 3 ст. 39.15 ЗК РФ уполномоченный орган должен в течении десяти дней со дня поступления заявления вернуть его заявителю, если оно не соответствует предъявляемым требованиям к его содержанию, или если к нему приложены не все необходимые документы. При этом заявителю должны быть разъяснены причины возврата.

Если же земельный участок нужно образовать или его границы необходимо уточнять, обязанность по подготовке схемы расположения земельного участка либо указание на испрашиваемый участок земли, который подлежит образованию согласно плану межевания территории, возлагается на лицо, которое заинтересовано в его предоставлении.

Отказать в рассмотрении указанных документов исполнительный орган государственной власти или местного самоуправления может лишь по тем основаниям, которые прямо предусмотрены в законе. В соответствии с п. 8 ст. 39.15 ЗК РФ к ним относятся:

- схема расположения земельного участка не может быть утверждена по основаниям, указанным в п. 16 ст. 11.10 ЗК РФ;
- земельный участок, который предстоит образовывать, не может быть предоставлен заявителю по основаниям, указанным в подп. 1-13, 15-19, 22 и 23 ст. 39.16 ЗК РФ;

¹ Земельное право: учебник (бакалавриат) / С. А. Липски. М., 2017. С. 172.

– земельный участок, границы которого подлежат уточнению, не может быть предоставлен заявителю по основаниям, указанным в подп. 1-23 ст. 39.16 ЗК РФ.

Однако до конца текущего года субъекты РФ имеют право отказывать в утверждении схемы расположения земельного участка, в предварительном согласовании предоставления земельного участка по иным основаниям, которые предусмотрены законами, принятыми субъектами не позднее 1 января 2016 года. Так, в соответствии с Административным регламентом Администрации городского округа Саранск предоставления муниципальной услуги «Предварительное согласование предоставления земельного участка»¹, поводами для отказа являются:

– письменное обращение заявителя об отзыве заявления о предоставлении муниципальной услуги;

– несоответствие представленного заявления и документов требованиям, установленным правовыми актами соответствующего публичного образования;

– отсутствие документов, которые необходимы для получения данной муниципальной услуги, подлежащих представлению заявителем;

– наличие в представленных документах недостоверных сведений;

– противоречие документов или сведений, полученных с помощью информационного взаимодействия между различными ведомствами, поданным заявителем документам или сведениям;

– заявление и документы, необходимые для предоставления муниципальной услуги, направленные по почте, надлежащим образом не заверены.

При этом С. А. Липски указывает на то, что в некоторых случаях

¹ Об утверждении Административного регламента Администрации городского округа Саранск предоставления муниципальной услуги «Предварительное согласование предоставления земельного участка»: Постановление Администрации г. о. Саранск от 12 нояб. 2015 г. № 3275 // Инфор. Бюл. Сов. депутат. город. округа Саранск. 2015. № 41. (приложение к газете «Вечерний Саранск»).

предварительное согласование возможно, даже если испрашиваемый земельный участок не подлежит предоставлению заявителю. Такое происходит, в первую очередь, если цель его предоставления не совпадает с видом его разрешенного использования, указанным в градостроительных документах, или если вид разрешенного использования и категория земель вообще не установлены в отношении данного земельного участка. В данном случае предоставить данный земельный участок будет возможно, если в решении уполномоченного органа о предварительном согласовании его предоставления будет указано на изменение вида его разрешенного использования либо его перевода из одной категории земель в другую.

Во-вторых, подобная ситуация возникает в том случае, если границы испрашиваемого земельного участка точно не определены и их необходимо уточнить. В этом случае он может быть предоставлен только после их уточнения, на что также указывается в решении.

И, в-третьих, предварительное согласование возможно независимо от последующего предоставления в случае, если размер земельного участка больше на 10% площади, которая указана в документах о его образовании, а именно в схеме расположения, проекте межевания территории или в проектной документации о лесных участках¹.

Решение о предварительном согласовании принимается в течении тридцати дней со дня его поступления, оно является действительным 2 года и может быть обжаловано;

4) осуществление заинтересованным гражданином или юридическим лицом кадастровых работ для образования земельного участка в соответствии с проектом межевания территории, со схемой расположения земельного участка или с проектной документацией лесных участков либо кадастровых работ, необходимых для уточнения границ земельного участка, в случае, если принято решение о предварительном согласовании предоставления земельного участка;

¹ Липски С А. Указ. соч. С. 174.

5) осуществление государственного учета земельного участка или государственного кадастрового учета в связи с уточнением границ земельного участка, а также государственной регистрации права государственной или муниципальной собственности на него, за исключением случаев образования земельного участка из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена;

б) подача в уполномоченный орган заинтересованным лицом заявления о предоставлении земельного участка. Этот этап является, по сути, первым, если испрашивается уже образованный земельный участок, или если его образование осуществляется по готовым проектам межевания территории.

Ст. 39.17 ЗК РФ регламентирует содержание данного заявления и перечень документов, прилагаемых к нему. При этом указанный перечень аналогичен перечню, который закреплен в ст. 39.15 ЗК РФ для подачи заявления о предварительном согласовании, в связи с этим, если он уже был предоставлен в уполномоченный орган, его повторное предоставление не требуется. Также процедура рассмотрения уполномоченным органом данного заявления схожа с процедурой рассмотрения заявления о предварительном согласовании, в том числе в том, что заявления принимаются в порядке их поступления.

Уполномоченный орган по итогам рассмотрения заявления о предоставлении земельного участка без проведения торгов может принять одно из следующих решений:

– осуществить подготовку проектов соответствующего договора. Данные проекты готовятся в трех экземплярах и направляются для подписания заявителю. В соответствии с п. 7 ст. 39.17 ЗК РФ, заявитель должен их подписать и предоставить в уполномоченный орган не позднее тридцати дней с момента их получения;

– предоставить земельный участок в собственность бесплатно или в постоянное (бессрочное) пользование, и направить принятое решение заявителю;

– отказать в предоставлении земельного участка.

Отказать в предоставлении земельного участка можно по любому из оснований, перечисленных в ст. 39.16 ЗК РФ, и, если их несколько, уполномоченный орган должен указать все основания, в связи с которыми было принято решение об отказе. Перечень является исчерпывающим и содержит 26 оснований. Рассмотрим некоторые из них.

Подп. 2 п. 1 ст. 39.16 ЗК РФ предусматривает такое основание отказа как нахождение земельного участка на праве постоянного (бессрочного) пользования, безвозмездного пользования, пожизненного наследуемого владения или аренды у иного лица. Исключением является обращение за земельным участком обладателя этих прав или если заявление подано в соответствии с подп. 10 п. 2 ст. 39.10 ЗК РФ, то есть для сельскохозяйственного, охотхозяйственного, лесохозяйственного и иного использования, не предусматривающего строительство зданий, сооружений, если такие земельные участки включены в перечень земельных участков, предоставленных для нужд обороны и безопасности и временно не используемых для указанных нужд, на срок не более пяти лет. Данный перечень утверждается Постановлением Правительства РФ¹. Само по себе это основание предполагает, что данные земельные участки уже принадлежат организациям, которым они предоставлены для нужд обороны и безопасности государства.

В подп. 12 п. 2 ст. 39.16 ЗК РФ закреплено основание отказа, в силу которого не может быть передан в собственность заявителю земельный участок в связи с тем, что в отношении него было подано заявление о проведении аукциона по его продаже, на право заключения договора аренды. Подача такого заявления является одним из этапов образования земельного участка и подготовки

¹ О порядке утверждения перечня земельных участков, предоставленных для нужд обороны и безопасности и временно не используемых для указанных нужд, в целях предоставления таких земельных участков гражданам и юридическим лицам для сельскохозяйственного, охотхозяйственного, лесохозяйственного и иного использования, не предусматривающего строительства зданий и сооружений, и о внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 31 марта 2006 г. № 176: Постановление Правительства Рос. Федерации от 12 дек. 2015 г. № 1369 // Собр. законодательства Рос. Федерации. 2015. № 51 (часть III). Ст. 7351.

аукциона для его продажи или предоставления в аренду по инициативе заинтересованного гражданина или юридического лица. Однако, в случае если уполномоченным органом принято решение об отказе в проведении аукциона, данное основание не применяется.

7) заключение договора купли-продажи, договора аренды земельного участка, договора безвозмездного пользования земельным участком, принятие уполномоченным органом решения о предоставлении земельного участка в собственность бесплатно или в постоянное (бессрочное) пользование.

Так, мы рассмотрели порядок предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без проведения торгов. И хотя ст. 39.14 ЗК РФ закрепляет эти этапы именно в таком порядке, юридическая техника их изложения не предполагает обязательной последовательности в их применении. Кроме того, необходимо помнить, что данный порядок применим не во всех случаях предоставления земельного участка без проведения торгов, исключения составляют случаи, прямо установленные законом и названные в п. 7 названной статьи, к ним относятся:

- предоставление земельных участков в собственность бесплатно в соответствии со ст. 39.19 ЗК РФ;
- заключение договора купли-продажи или договора аренды земельного участка с лицом, подавшим единственную заявку на участие в аукционе, заявителем, признанным единственным участком аукциона, или единственным принявшим участие в аукционе его участником;
- заключение договора мены земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на земельный участок, находящейся в частной собственности, в соответствии со ст. 39.21 ЗК РФ;
- предоставление земельных участков в безвозмездное пользование в виде служебных наделов по решению организации, которой данный земельный участок предоставлен на праве постоянного (бессрочного) пользования;
- заключения договора аренды земельного участка, находящегося в

государственной или муниципальной собственности, одновременно с заключением договора об освоении (комплексном) территории в целях строительства стандартного жилья либо с иным лицом, имеющим на это право в соответствии со ст. 46.5 и 46.6 ГрК РФ;

– заключение договора аренды земельного участка одновременно с заключением договора об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома коммерческого использования (социального использования) в соответствии со ст. 55.27 ГрК РФ;

– предоставление земельных участков гражданам в безвозмездное пользование, аренду, собственность в соответствии с Федеральным законом «Об особенностях предоставления гражданам земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности и расположенных на территориях субъектов РФ, входящих в состав Дальневосточного федерального округа».

Также общий порядок, предусмотренный в п. 1 ст. 39.14 ЗК РФ, содержит некоторые особенности применительно к случаям предоставления земельных участков гражданам для ИЖС, ведения личного подсобного хозяйства (далее – ЛПХ) в границах населенного пункта, садоводства, гражданам и КФХ для осуществления КФХ его деятельности. Данным особенностям будут рассмотрены в следующей главе.

3 Особенности предоставления земельных участков без торгов

3.1 Особенности предоставления земельных участков гражданам для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства

В соответствии с подп. 10 п. 2 ст. 39.3 и подп. 15 п. 2 ст. 39.6 ЗК РФ земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, может быть предоставлен на праве собственности или в аренду без проведения торгов гражданам для индивидуального жилищного строительства (далее – ИЖС) и ведения личного подсобного хозяйства (далее – ЛПХ).

Для указанных целей земельный участок может быть предоставлен гражданам в собственность бесплатно (подп. 4-5 ст. 39.5 ЗК РФ) и в безвозмездное пользование (подп. 6-7 п. 2 ст. 39.10) в соответствии с законами субъектов. Особенности предоставления таких земельных участков регламентированы ст. 39.18 ЗК РФ.

Прежде чем приступить к рассмотрению особенностей порядка предоставления, необходимо определиться с понятием «земельный участок, предназначенный для ИЖС». Как отмечается в доктрине, ИЖС – это один из видов разрешенного использования, позволяющий определить правовой статус земли¹. То есть земельный участок, предназначенный для ИЖС – это земельный участок, предназначенный для возведения объектов ИЖС. В ГрК РФ под объектами ИЖС понимаются «отдельно стоящие здания с количеством надземных этажей не более трех, высотой не более двадцати метров, которые состоят из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенные для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с проживанием в таком здании, и не предназначено для раздела на

¹ Пикалова А. Индивидуальное жилищное строительство: анализ понятия и судебная практика // Жилищное право. 2013. № 3. С. 96.

самостоятельные объекты недвижимости». При чем объекты ИЖС, жилой дом и индивидуально жилой дом применяются в одном значении.

Таким образом, из данного определения объектов ИЖС можно вывести следующие признаки:

- 1) здания, которые расположенные отдельно от иных объектов;
- 2) количество этажей не может быть более трех. При этом важно заметить, что законодатель скорректировал ранее существовавшую норму и уточнил, что этажи именно надземные. На это следует обратить внимание в связи с тем, что ранее возникало множество вопросов по поводу того, каким образом подсчитываются этажи. А в Письме Минэкономразвития РФ было даже указано, что к этажам жилых домов относят мансардный, надземный, подвальный, технический и цокольный этажи¹.
- 3) высота данного здания не должна превышать двадцати метров;
- 4) здание, состоящее из комнат и помещений вспомогательного использования, которые предназначены для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд;
- 5) не подлежит разделу на самостоятельные объекты недвижимости.

Кроме того, Министерство регионального развития РФ указало на основной критерий отнесения жилого дома к объектам ИЖС – его предназначение для проживания лишь одной семьи².

Ранее, из-за несовершенств законодательного определения понятия «объект ИЖС» и отсутствия его четко установленных признаков, возникало множество проблем, вызванных с фактами незаконного возведения

¹ Об определении количества этажей и этажности и критериях отнесения зданий к объектам индивидуального жилищного строительства: Письмо М-ва экономического развития Рос. Федерации от 20 марта 2013 г. № ОГ-Д23-1426 // Нормирование, стандартизация и сертификация в строительстве. 2013. № 5.

² Об отсутствии обязанности подготовки проектной документации при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов индивидуального строительства: Письмо М-ва регионального развития Рос. Федерации от 29 дек. 2007 г. № 24322-СК/08 // Ценообразование и сметное нормирование в строительстве. 2009. № 3.

многоквартирных домов на землях, предназначенных для ИЖС¹.

Под ЛПХ понимается форма деятельности, не являющаяся предпринимательской, по производству и переработке сельскохозяйственной продукции, которая ведется гражданином или гражданином и совместно проживающими с ним и (или) совместно осуществляющими с ним ведение ЛПХ членами его семьи в целях удовлетворения личных потребностей на земельном участке, предоставленном и (или) приобретенном для ведения ЛПХ².

Для ведения ЛПХ могут быть использованы земельные участки двух видов:

- в границах населенных пунктов (приусадебный участок);
- за пределами границ населенного пункта (полевой земельный участок).

Законом могут быть установлены ограничения по пределам их использования. Поскольку в ст. 39.18 ЗК РФ речь идет о предоставлении земельных участков в границах населенных пунктов, рассмотрим лишь приусадебные земельные участки. Они могут быть использованы как для производства продукции, так и для возведения жилого дома, производственных и бытовых построек, а также иных сооружений с соблюдением градостроительных регламентов, противопожарных, санитарно-гигиенических и других правил и нормативов. Признаки жилого дома, возводимого на приусадебном земельном участке, должны соответствовать признакам объекта ИЖС, которые мы рассмотрели ранее³.

Органами местного самоуправления устанавливаются предельные (максимальный и минимальный) размеры земельных участков, предоставляемых

¹ Исламова Э. Р. Актуальные проблем обеспечения законности использования земельных участков, предназначенных для индивидуального жилищного строительства // Вопросы российского и международного права. 2016. № 7. С. 206.

² См.: О личном подсобном хозяйстве: Федер. закон от 7 июля 2003 г. № 112-ФЗ // Собр. законодательства Рос. Федерации. 2003. № 28. Ст. 2881.

³ Богатков С. А. Земельные участки для ведения личного подсобного хозяйства [Электронный ресурс]. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс». (Дата обращения: 5.04.2019 г.).

с соответствующей целью. Так, максимальный размер земельного участка, который может быть предоставлен на праве собственности или на ином вещном праве гражданину, установлен в размере 0,5 га. Данный размер может быть увеличен законом субъекта, но не более чем в пять раз.

Далее рассмотрим порядок предоставления земельных участков для указанных целей.

В связи с тем, что в ст. 39.18 ЗК РФ предусмотрены именно особенности, в целом на данную процедуру распространяются общие положения ЗК РФ, регулирующие порядок подачи заявления о предоставлении земельных участков и состав прилагаемых документов.

Основной особенностью же предоставления земельных участков для ИЖС и ведения ЛПХ является то, что законодатель предусмотрел возможность проведения аукциона на заключение договора купли-продажи или аренды данного земельного участка, в случае, если будет несколько заявителей. Это происходит следующим образом:

1) гражданин подает в уполномоченный орган заявление о предварительном согласовании предоставления земельного участка или о предоставлении земельного участка в соответствии с общей процедурой.

Анализ практики подачи данных заявлений показывает, что граждане редко указывают основание предоставления земельного участка без проведения торгов в соответствии с исчерпывающими перечнями, закрепленными в ЗК РФ. А между тем, отсутствие такого основания является причиной возвращения этого заявления заявителю, поскольку по общему правилу земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются на торгах¹;

2) уполномоченный орган в течении тридцати дней после поступления

¹ Вычерова Н. В. Актуальные проблемы предоставления земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, гражданам для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства, садоводства и дачного хозяйства // Научный альманах. 2017. № 8-1 (34). С. 205.

данных заявлений совершает одно из следующих действий:

- обеспечивает опубликование извещения о предоставлении земельного участка для указанных целей, в том числе на официальном сайте проведения торгов www.torgi.gov.ru;

- принимает решение об отказе в предварительном согласовании предоставления земельного участка или об отказе в предоставлении земельного участка в силу п. 8 ст. 39.15 ЗК РФ (основания для отказа в предварительном согласовании) или ст. 39.16 ЗК РФ (основания для отказа в предоставлении земельного участка).

В п. 2 ст. 39.18 ЗК РФ установлен перечень информации, которая должна быть отражена в извещении. Ее указание уполномоченным органом способствует наибольшей индивидуализации предмета аукциона, для выявления лиц, помимо заявителей, также заинтересованных в приобретение испрашиваемого земельного участка;

3) в течении тридцати дней после опубликования данного извещения заинтересованные лица имеют право подать заявление на участие в аукционе. В настоящее время заявления об участии в аукционе можно подавать в электронном виде. Это порождает возникновение мошеннических схем участия лиц, которые не заинтересованы в предоставлении земельных участков. По мнению Н. В. Вычеровой этот большой пробел в земельном законодательстве подлежит урегулированию, в том числе, путем указания на возможность подачи данных заявлений лишь в письменной форме¹;

4) если заявлений не поступило, и первоначальный заявитель является единственным желающим приобрести данный земельный участок для соответствующих целей, уполномоченный орган принимает одно из следующих решений:

- решение о предварительном согласовании предоставления земельного участка, если испрашиваемый земельный участок предстоит

¹ Вычерова Н. В. Указ. соч. С. 207.

образовывать или его границы подлежат уточнению;

– решение о подготовке проекта договора купли-продажи или аренды земельного участка, их подписание и направление заявителю.

Необходимо заметить, что, в соответствии с анализом судебной практики, если заявление на участие в аукционе подано после истечения установленного срока, основания для проведения аукциона отсутствуют¹.

В случае, если были поданы и другие заявления на участие в аукционе, уполномоченный орган осуществляет подготовку аукциона.

Так, Косарева Е. В. обратилась к администрации муниципального района с заявлением о предварительном согласовании предоставления ей в собственность без проведения торгов земельного приусадебного участка. Администрация опубликовала извещение о поступлении такого заявления и в течении тридцати дней поступило заявление от «Д. А. Ф.» о намерении участвовать в аукционе. В связи с этим Косаревой Е. В. было отказано в предварительном согласовании, и предложено принять участие в аукционе. Неверно истолковав положения ЗК РФ, в частности абз. 17 п. 8 ст. 39.11 ЗК РФ о том, что земельный участок не может быть предметом аукциона, поскольку поступило заявление о предварительном согласовании предоставления земельного участка, которое в данном случае вообще не может быть применено, Косарева Е. В. обратилась в суд. Однако суд встал на сторону администрации².

3.2 Особенности предоставления земельных участков отдельным категориям граждан в собственность бесплатно

В подп. 6 и 7 ст. 39.5 ЗК РФ установлена возможность получения

¹ Лашков В. Ю. Общие правила предоставления земельных участков для жилищного строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности // Юридический факт. 2018. № 38. С. 31.

² Решение № 2А-1326/2018 от 27 сентября 2018 г. Переяславского районного суда (Ярославская область) [Электронный ресурс]. URL: <https://sudact.ru/>. (Дата обращения: 12.04.2019 г.).

земельного участка в собственность бесплатно гражданами, имеющими трех и более детей, и иными категориями граждан, в случаях если это предусмотрено федеральными законами или законами субъектов РФ. Также данное положение получило закрепление в отдельной ст. 39.19 ЗК РФ. В соответствии со ст. 39.19 ЗК РФ:

1) земельные участки в указанных случаях предоставляются однократно. Приведем пример из практики.

Так, Грошева Э. Р. является многодетной матерью и имеет троих несовершеннолетних детей. Администрацией ей был предоставлен в собственность бесплатно земельный участок, с видом разрешенного использования «для ведения личного подсобного хозяйства». В целях улучшения жилищных условий через некоторое время она обратилась в Администрацию с заявлением о выдаче разрешения на строительство дома на данном земельном участке, однако ей было отказано в выдаче, в связи с тем, что земельный участок расположен в охранной зоне магистрального газопровода высокого давления. Грошева Э. Р. до этого не знала о невозможности возведения жилого дома на предоставленном земельном участке, а узнав, отказалась от него, попросив предоставить ей другой, с видом разрешенного использования «для индивидуального жилищного строительства». Администрацией ей было отказано, так как она уже реализовала свое право на приобретение земельного участка по данному основанию. Гражданка обратилась в суд, и суд признал отказ необоснованным, поскольку истица состояла на учете как многодетная мать, нуждающаяся в улучшении жилищных условий, а раз на земельном участке нельзя было возводить жилой дом, то он вообще не мог быть ей предоставлен. Таким образом, суд обязал Администрацию заново занести истицу в Реестр очередности предоставления земельных участков, гражданам имеющим трех и более детей¹;

2) в случае, если у гражданина имеется несколько оснований для

¹ Решение № 2-695/2017 от 9 янв. 2017 г. Лямбирского районного суда (Республика Мордовия) [Электронный ресурс]. URL: <https://sudact.ru/>. (Дата обращения 12.04.2019 г.).

приобретения земельного участка по данной статье, он вправе выбрать одно из них;

3) субъектам РФ предоставляются полномочия по нормативному регулированию отношений:

– по постановке и снятию с учета лиц, имеющих право на предоставление земельных участков в собственность бесплатно по предусмотренным основаниям;

– по предоставлению гражданам земельных участков в собственность бесплатно;

– по определению оснований отказа в данном предоставлении;

– по определению предельных размеров земельных участков, предоставляемых этим гражданам.

Как можно заметить, в федеральном законодательстве практически никакие вопросы, касающиеся особенностей порядка предоставления земельных участков, не регулируются, однако в некоторых законах установлены отдельные категории граждан, которые имеют право на их приобретение, например:

– Герои Советского Союза, Герои Российской Федерации и полные кавалеры ордена Славы – для индивидуального жилищного строительства, дачного строительства, ведения личного подсобного хозяйства, садоводства и огородничества в размерах, устанавливаемых в соответствии с ЗК РФ, но не менее чем 0,2 га в городах и поселках городского типа и 0,4 га в сельской местности¹;

– Герои Социалистического Труда, Герои Труда Российской Федерации и полные кавалеры ордена Трудовой Славы для индивидуального жилищного строительства, дачного строительства, ведения личного подсобного хозяйства, садоводства и огородничества в размерах, установленных в соответствии с ЗК РФ, но не менее чем 0,08 га в городах и поселках городского

¹ О статусе Героев Советского Союза, Героев Российской Федерации и полных кавалеров ордена Славы: Закон Рос. Федерации от 15 янв. 1993 г. № 4301-1 // Рос.газ. 1993. № 27.

типа и 0,25 га в сельской местности¹.

Субъекты, имеющие право приобрести земельный участок бесплатно, при реализации своих прав, столкнулись с рядом проблем. В частности, выяснилось, что у субъектов отсутствуют земельные участки, которые отвечали бы требованиям, предусмотренным ЗК РФ и ГрК РФ, также отсутствуют средства в региональных бюджетах, которые необходимы для подготовки земельных участков для указанных целей. По этой причине, процесс предоставления земельных участков в собственность бесплатно отдельным категориям граждан идет сложно: предлагаются земельные участки, не пригодные для использования по целевому назначению (заболоченная местность, отсутствие инфраструктуры и т.д.); а лица, чьи права нарушены, подают в суд на органы местного самоуправления².

Проблемы на практике возникают не только непосредственно с предоставлением земельных участков, но также и с определением круга субъектов, обладающих правом бесплатно приобрести земельный участок. Как уже было отмечено, к субъектам ЗК РФ относят граждан, имеющих трех и более детей. Однако, исходя из анализа региональных нормативно-правовых актов и судебной практики, следует, что далеко не всегда урегулированы следующие вопросы:

- 1) имеет ли значение форма устройства детей в многодетной семье;
- 2) имеет ли многодетная семья право на приобретение в собственность бесплатно земельного участка, если дети (один из детей) достигли совершеннолетнего возраста³.

¹ О предоставлении социальных гарантий Героям Социалистического Труда, Героям Труда Российской Федерации и полным кавалерам ордена Трудовой Славы: Федер. закон от 9 янв. 1997 г. № 5-ФЗ // Собр. законодательства Рос. Федерации. 1997. № 3. Ст. 349.

² Козодубов А. А. Правовые проблемы, возникающие при предоставлении земельных участков органами государственной власти и органами местного самоуправления Российской Федерации // Управление в условиях глобальных мировых трансформаций: экономика, политика, право. 2018. С. 508.

³ Белоусова И. А. Многодетная семья, как категория лиц, наделенных правом на получение земельного участка в собственность безвозмездно // Студент года 2018. 2018. С. 114.

В Республике Мордовия с целью нормативно-правового регулирования правовых отношений по предоставлению земельных участков гражданам, имеющим трех и более детей, был принят закон с аналогичным названием¹. Согласно ему, «к гражданам, имеющим трех и более детей, относятся родители (родитель), усыновители (усыновитель), имеющие трех и более детей, включая усыновленных, пасынков, падчериц, проживающих совместно с ними и не достигших восемнадцатилетнего возраста, а также детей, обучающихся по очной форме обучения в образовательных организациях (детей-инвалидов независимо от формы обучения), за исключением образовательных организаций дополнительного образования, до окончания ими обучения, но не более чем до достижения ими возраста 23 лет» (ст. 2). При чем в ч. 4 ст. 3 названного закона указывается, что «право граждан, имеющих трех и более детей, вставших на учет в соответствии с настоящим Законом в целях предоставления земельного участка в собственность бесплатно, сохраняется за ними до его реализации, независимо от достижения детьми возраста, установленного статьей 2 настоящего Закона, к моменту получения земельного участка в собственность».

Следовательно, упомянутых выше два спорных вопроса о значении формы устройства детей в семью и значении их возраста для приобретения земельного участка, успешно решены данным законом. В связи с этим на территории Республики Мордовия гораздо реже возникают проблемы в данной сфере.

Указанным выше законом Республики Мордовия также предусмотрены условия, которым одновременно должен соответствовать претендент за получение земельного участка. К ним относятся:

- 1) заявитель и совместно проживающие с ним дети должны быть гражданами РФ;
- 2) местом жительства заявителя должна быть Республика Мордовия и он должен быть зарегистрирован на ее территории не менее года;

¹ О предоставлении в Республике Мордовия земельных участков гражданам, имеющим трех и более детей: Закон Респ. Мордовия от 7 сент. 2011 г. № 50-3 // Известия Мордовии. 2011. № 135-47.

3) три и более совместно проживающих с заявителем ребенка должны быть зарегистрированы по месту жительства на территории Республики Мордовия;

4) заявитель не должен быть признан судом недееспособным или ограниченно дееспособным вследствие пристрастия к азартным играм, злоупотребления спиртными напитками или наркотическими средствами.

Для сравнения можно привести Закон Самарской области «О земле»¹, в соответствии с которым к условиям предоставления земельного участка данной категории граждан в собственность бесплатно относятся, за исключением аналогичных названным, проживание на территории Самарской области не менее пяти последних лет. Кроме того, не требуется регистрация детей гражданина на территории Самарской области, достаточно их совместного проживания. Однако, вопрос о значении достижения детьми возраста восемнадцати лет здесь решен иначе – земельные участки предоставляются гражданам, чьи дети достигли совершеннолетия, только в случае, если они являются инвалидами и были признаны таковыми до достижения восемнадцатилетия.

Возвращаясь к закону Республики Мордовия, нужно сказать, что им также предусмотрены цели предоставления земельных участков, порядок учета граждан, имеющих трех и более детей, и порядок предоставления им земельных участков.

Данный закон является специальным по отношению к Закону Республики Мордовия «О регулировании земельных отношений на территории Республики Мордовия», в котором закреплен перечень лиц, которые имеют право обратиться в уполномоченный орган с заявлением о предоставлении им земельных участков в собственность бесплатно, и предусматривает дополнительные требования к гражданам, имеющим трех и более детей.

Что касается иных категорий граждан, к ним, в том числе, относятся:

¹ О земле: Закон Самарской обл. от 11 марта 2005 г. № 94-ГД // Волжская коммуна. 2005. № 44.

- 1) инвалиды и участники Великой Отечественной войны, а также ветераны боевых действий;
- 2) одинокие родители, имеющие несовершеннолетних детей;
- 3) инвалиды и семьи, имеющие в своем составе детей-инвалидов;
- 4) Почетные граждане Республики Мордовия;
- 5) тренеры, подготовившие чемпионов Олимпийских игр, постоянно проживающие на территории Республик Мордовия не менее трех лет и т.д.

Всего предусмотрено 11 таких категорий граждан, включая граждан, имеющих трех и более детей.

Помимо наличия определенного статуса и отсутствия у них таких земельных участков на праве собственности или ином праве, дополнительным условием для предоставления им земельных участков в собственность бесплатно является признание их нуждающимися в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма, или нуждающимися в улучшении жилищных условия.

Для постановки на учет, граждане, заинтересованные в предоставлении земельных участков бесплатно для соответствующих целей, подают заявление о предоставлении земельного участка в орган местного самоуправления. К заявлению прикладываются необходимые документы. Содержание заявления и перечень документов регламентированы в законе.

Орган местного самоуправления уточняет сведения, подтверждающие наличие у гражданина права на бесплатное предоставление земельного участка. Основаниями отказа в постановке на учет являются:

- 1) противоречие требованиям, установленным законом;
- 2) сообщение ложной информации, непредставление документов;
- 3) наличие доказательств того, что право на получение земельного участка в собственность бесплатно уже было единожды реализовано.

Решение о постановке на учет или об отказе в постановке принимается на основании результатов обработки заявления о предоставлении земельного участка и других приложенных к нему документов органом муниципального

образования в течение 30 рабочих дней с даты подачи заявления о предоставлении и всех необходимых документов. Копия принятого решения в течении пяти дней направляется заявителю.

Учет граждан, имеющих право на предоставление земельных участков в собственность бесплатно на территории Республики Мордовия, ведется в Книге учета указанных граждан.

Предоставление земельных участков в собственность бесплатно гражданам, состоящим на учете, осуществляется в порядке очередности и на основании решения органа местного самоуправления. В связи с этим, уполномоченный орган:

- обеспечивает публикацию извещения о наличии земельных участков;
- доводит до сведения граждан, стоящих на учете, в порядке очередности сообщение о наличии земельных участков с указанием срока дачи согласия на его предоставление.

Гражданин, в срок, указанный в сообщении, должен уведомить уполномоченный орган о своей согласии или об отказе. Если в установленный срок гражданин не выразил согласия, он считается отказавшимся, однако это не является основанием снятия его с учета и не лишает его права претендовать на приобретение земельного участка в последующем.

В случае согласия гражданина, уполномоченный орган в течение тридцати дней после постановки земельного участка на государственный кадастровый учет принимает решение о его предоставлении в собственность бесплатно и в течение пяти дней направляет копию решения гражданину.

3.3 Особенности предоставления земельных участков, на которых расположены здания, сооружения

Ст. 39.20 ЗК РФ устанавливает особенности предоставления земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на

котором расположены здание, сооружение. В соответствии с ней, право на приобретение таких земельных участков является исключительным, то есть никто, кроме собственников зданий, сооружений, не имеет такого права¹. Эта норма направлена прежде всего на то, чтобы успешно реализовывался принцип единства судьбы земельного участка и находящегося на нем объекта недвижимости. Несмотря на это, в российском законодательстве земля и недвижимость на ней являются различными вещами и участвуют в гражданском обороте каждая самостоятельно. В то время как в Германии, например, строения и земельный участок, с которым они прочно связаны, не могут принадлежать различным собственникам; право собственности на земельный участок автоматически распространяется на связанные с ним существенные составные части, к которым, в частности, относятся здания и сооружения².

Ранее существовало множество спорных моментов, в частности относительно статуса зданий и сооружений, находящихся на испрашиваемом земельном участке, а противоречивая судебная практика не способствовала их разрешению. Например, нередко возникал вопрос о том, распространяется ли исключительное право на собственников объектов незавершенного строительства, полностью и частично разрушенных строений?

Одни суды ссылались на Постановление Президиума Высшего Арбитражного суда РФ, в котором была закреплена позиция о том, что наличие права на выкуп земельного участка собственниками объекта незавершенного строительства способствует нарушениям в сфере соблюдения общественных и индивидуальных потребностей при конструировании объектов капитального строительства³.

¹ О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства: Постановление Пленума Высш. Арбитражного Суда Рос. Федерации от 24 марта 2005 г. № 11 // Вестник Высш. Арбитражного Суда Рос. Федерации. 2005. № 5.

² Berger C. Allgemeines Grundstücksrecht. // Immobilienrecht. Handbuch. 2., überarbeitete und erweiterte Auflage. Schreiber K. (Hrsg.). Berlin, 2005. S. 82.

³ Постановление Президиума ВАС РФ от 23 дек. 2008 г. № 8985/08 по делу № А55-16774/2007 [Электронный ресурс] // Доступ из справ-правовой системы «КонсультантПлюс» (Дата обращения 12.04.2019 г.).

По мнению других, согласно Федеральному закону «О приватизации государственного и муниципального имущества»¹, объекты незавершенного строительства, принадлежащие на праве собственности гражданам, также являлись основанием для возникновения у них исключительного права на приобретение земельных участков, в случае, если право собственности на них возникло в результате приватизации. Однако ученые-юристы, в частности А. В. Малышева, посчитали данный подход необоснованным, так как основание, по которому собственник приобрел недвижимость, не должно каким-либо образом влиять на возможность выкупа земельного участка².

В настоящее время этот вопрос решен законодателем окончательно. В июне 2014 года в ст. 3 Закона № 137-ФЗ был введен п. 21, в соответствии с которым граждане, зарегистрировавшие до 1 марта 2015 года право собственности на объекты незавершенного строительства (или получившие данные объекты в аренду), расположенные на государственных или муниципальных земельных участках, могут приобрести необходимый земельный участок в аренду сроком на три года однократно для завершения строительства без проведения торгов.

Изменения были внесены и в ГК РФ. Ст. 239.1 устанавливает порядок отчуждения путем продажи с публичных торгов объекта незавершенного строительства, расположенного на земельном участке, в связи с прекращением действия договора аренды такого земельного участка. Она распространяется, в том числе, на прекращение договора аренды однократно заключенного без проведения торгов для завершения строительства указанных объектов (п. 6).

Так, между Муравьевым Д. В. и администрацией городского округа был заключен договор аренды земельного участка. На основании разрешения на строительство, выданного администрацией, Муравьев Д. В. начал возводить на

¹ О приватизации государственного и муниципального имущества: Федер. закон от 21 дек. 2001 г. № 178-ФЗ // Собр. законодательства Рос. Федерации. 2002. № 4. Ст. 251.

² Малышева А. В. Приватизация земельных участков собственниками объектов незавершенного строительства // Юрист. 2014. № 3. С. 43

данном земельном участке индивидуальный жилой дом. Управление Росреестра зарегистрировало его право собственности на объект незавершённого строительства жилого назначения. Муравьев Д. В. обратился в администрацию с заявлением о предоставлении ему земельного участка под данным объектов недвижимости в собственность на основании ст. 39.20 ЗК РФ. Но ему было отказано в связи с тем, что земельные участки, занятые объектами недвижимого имущества, могут быть предоставлены в собственность по основанию, установленному ст. 39.20 ЗК РФ, только для целей эксплуатации уже существующих зданий, строений и сооружений. Объекты незавершенного строительства, в отличие от зданий, сооружений, не могут быть использованы по назначению до завершения строительства и ввода в эксплуатацию. Это исключает возможность предоставить занятые ими земельные участки в собственность исходя из приведенной нормы земельного законодательства. Муравьев Д. В. обратился в суд, однако суд пришел к такому же выводу и отказал в удовлетворении требований¹.

В теории и практике не решен вопрос о реализации исключительного права на приобретение земельного участка собственниками полностью и частично разрушенных объектов.

В соответствии с позицией Высшего Арбитражного суда РФ, собственник разрушенного объекта недвижимости вправе требовать предоставления (приватизации) ему земельного участка, занятого таким объектом, только после его восстановления².

Однако, по мнению Р. В. Пономаренко, все объекты недвижимости, как целые, так и полностью и частично разрушенные, принадлежащие на праве собственности гражданину, являются его недвижимым имуществом, а потому у

¹ Решение № 2-2592/2016 от 31 янв. 2017 г. Выксунского городского суда (Нижегородская область) [Электронный ресурс]. URL: <https://sudact.ru/>. (Дата обращения: 12.04.2019 г.).

² Постановление Презид. Высш. Арбитражного Суда Рос. Федерации от 1 дек. 2009 г. № 6811/09 по делу № А51-6986/0834-156 // Вестник Высш. Арбитражного Суда Рос. Федерации. 2010. № 3.

него в любом случае есть право выкупа земельного участка под ними. Исключение составляют абсолютно уничтоженные строения¹.

Так, Хайрутдинов Л. Ф., в соответствии с выпиской из ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним, является собственником двух гаражей. Он обратился в исполнительный комитет с заявлением о предварительном согласовании предоставления ему земельных участков под данными объектами недвижимости в собственность за плату. Исполнительный комитет осуществил предварительное согласование, принял положительное решение, заявителем были представлены документы для заключения договора купли-продажи. Однако в результате мероприятий муниципального земельного контроля было выявлено, что на испрашиваемых земельных участках гаражи отсутствуют. В связи с этим, исполнительный комитет обратился в суд с иском о прекращении права собственности и аннулировании записей о регистрации права собственности на гаражи. Суд удовлетворил требования, поскольку для признания недвижимого имущества уничтоженным (погибшим) достаточным является даже частичное разрушение объекта недвижимого имущества, препятствующее дальнейшему его использованию в соответствии с первоначальным назначением, и потому запись о праве собственности на это имущество не может быть сохранена в реестре по причине её недостоверности².

Таким образом, многие вопросы все еще остаются неразрешенными, а наличие различных подходов к их решению приводит к противоречивой судебной практике. По нашему мнению, необходимо закрепить в земельном законодательстве нормы, устанавливающие порядок применения положений ст. 39.20 ЗК РФ к полностью и частично разрушенным объектам недвижимости. Обоснованным будет урегулирование данной ситуации аналогично ситуации с

¹ Пономаренко Р. В. Особенности возникновения прав на земельный участок у собственника объекта недвижимого имущества, расположенного на нем // Право и практика. 2015. № 3. С. 46.

² Решение № 2-472/2018 от 20 фев. 2018 г. Кировского районного суда г. Казани (Республика Татарстан) [Электронный ресурс]. URL: <https://sudact.ru/>. (Дата обращения: 12.04.2019 г.).

объектами незавершенного строительства, поскольку при распространении на собственников полностью и частично разрушенных объектов исключительного права на приобретение в собственность и земельных участков под ними может повлечь злоупотребление со стороны заявителей.

В п. 1 рассматриваемой статьи также установлено, что собственники зданий, сооружений могут приобрести земельные участки либо в собственность, либо в аренду. И тут также возникает дискуссионный вопрос – кто правомочен выбирать данное право? В тексте статьи не содержится конкретного ответа, а между тем это может быть, как орган, уполномоченный на предоставление испрашиваемого земельного участка, так и сам гражданин. Особенно важным является решение этого вопроса в свете того, что часто интересы названных субъектов противоположны. По мнению О. А. Новоселовой, более логичным и обоснованным является предоставление выбора права собственнику недвижимости, находящейся на земельном участке¹. Считаю возможным согласиться с данной точкой зрения, поскольку дальнейшее использование участка будет осуществляться в интересах частного лица и вполне закономерно предоставить ему выбор наиболее удобного для него правового режима.

П. 2 ст. 39.20 ЗК РФ предусматривает возможность предоставление земельного участка в общую долевую собственность или в аренду с множественностью лиц на стороне арендатора в случае, если здания, сооружения (помещения в них) принадлежат нескольким лицам на праве собственности и при этом расположены на неделимых земельных участках. И, если ранее юридического критерия делимости и неделимости земельного участка в дефиниции земельного участка не имелось², то сейчас в тексте статьи содержится следующее определение – «неделимый земельный участок – земельный участок, раздел которого невозможно осуществить без нарушений

¹ Новоселова О. А. Приватизация земельных участков собственниками расположенных на них зданий, сооружений // Государство и право. 2015. № 4. С. 104.

² См.: Майборода В. А. Утраченная земельным правом категория «земельный участок» // Юрист. 2015. № 6. С. 42-46.

требований к образуемым или измененным земельным участкам».

Пункты 3 и 4 устанавливают правило, что, если здания, сооружения (помещения в них) частично находятся в собственности одних лиц, а частично – в оперативном управлении и хозяйственном ведении других лиц, неделимые земельные участки под ними могут быть предоставлены только в аренду.

Такая ситуация является типичной, если в части здания (обособленных помещениях) расположены органы власти, самоуправления либо хозяйствующие субъекты, учрежденные публично-правовыми образованиями, а другие части находятся в частной собственности¹.

В соответствии с п. 5 земельный участок может быть предоставлен на праве собственности собственникам зданий, сооружений (помещений в них), если они совместно обратятся в уполномоченный орган с заявлением о предоставлении. Исключение составляют лишь лица, которые пользуются данными земельными участками на условиях сервитута для целей, указанных в законе.

В случае обращения любого из собственников самостоятельно, земельный участок может быть ему предоставлен только в аренду. В течении тридцати дней после получения от него заявления, уполномоченный орган направляет всем остальным правообладателям зданий, сооружений (помещений в них), имеющим право на заключение договора аренды, подписанный проект договора аренды с множественностью лиц на стороне арендатора. Через 30 дней после получения проекта данного договора правообладатели объектов недвижимости должны предоставить в уполномоченный орган подписанные договоры, а в случае, если через три месяца не все осуществят это действие, уполномоченный орган обязан подать в суд иск о понуждении к заключению договора аренды земельного участка.

В то же время, если в данном случае обращение в суд – это обязанность уполномоченного органа, то в п. 8 предусмотрено право уполномоченного

¹ Воробьев Н. И., Воробьева Л. В., Майборода В. А., Томтосов. А.А. Указ соч.

органа обратиться в суд, если лица, которым объекты недвижимости на неделимом земельном участке принадлежат на праве собственности, или лица, которым объекты недвижимости принадлежат на ограниченных вещных правах, не обратятся к нему с заявлением о приобретении права на земельный участок. В данном случае возникают вопросы – когда, в каких случаях и в какой срок это надлежит делать? На практике это вызывает неравенство определенных субъектов. В связи с чем одних уполномоченный орган может понуждать к заключению договора, а других нет? Считаем необходимым упразднить данное положение для устранения возможности злоупотреблений со стороны органов власти. Также, по нашему мнению, следует установить сроки, в течении которых правообладатели объектов недвижимости должны обратиться с заявлением о предоставлении права на земельный участок.

В п. 10 закреплена возможность по соглашению всех правообладателей или по решению суда изменить правила, по которым определяется размер обязательства, поставив их в зависимость от размера доли в праве на объект недвижимости.

П. 11 распространяется только на случаи, если:

- 1) за несколькими юридическими лицами на праве оперативного управления закреплены все помещения в здании, сооружении, расположенных на не подлежащем разделу земельном участке;
- 2) нескольким юридическим лицам на праве оперативного управления принадлежат два и более здания и сооружения, расположенные на земельном участке, не подлежащем разделу.

В подобных ситуациях земельный участок предоставляется на праве постоянного (бессрочного) пользования соответственно лицу:

- 1) которому на праве оперативного управления принадлежит наибольшая площадь помещений в здании, сооружении;
- 2) которому принадлежит на праве оперативного управления площадь зданий, сооружений наибольшего размера по сравнению с другими правообладателями.

При чем согласие остальных правообладателей не требуется, с ними заключается соглашение об установлении сервитута.

При приобретении прав на земельный участок, занятый объектом недвижимости, часто возникает вопрос о размере его площади. В судебной практике нередки случаи признания отказов в предоставлении земельного участка собственнику недвижимости законными в тех случаях, когда последний не мог обосновать размеры земельного участка. Но единообразия судебной практики по данному вопросу нет.

Ранее, когда отсутствовал исчерпывающий перечень оснований отказа в предоставлении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, суды часто отказывали в приобретении права собственности на земельный участок собственнику объекта недвижимости на нем, если последний не мог обосновать размеры земельного участка, либо принимал решение об осуществлении выдела земельного участка меньшей площади, по мнению суда, достаточной для эксплуатации здания, сооружения.

Сейчас в ст. 39.16 ЗК РФ подобного основания отказа не содержится. Также не предусмотрена обязанность предоставления документа, обосновывающего такое соответствие. Тем не менее судебная практика все еще идет по прежнему пути.

Так, судом было принято решение о том, что договор купли-продажи земельного участка заключен в нарушение требований действующего законодательства, в связи с чем является недействительной (ничтожной) сделкой, поскольку покупатель не обосновал соразмерность площади испрашиваемого земельного участка, которая превышала площадь объекта недвижимого имущества, расположенного на нем¹.

¹ Решение № 2-140/2018 от 23 мая 2018 г. Уфимского районного суда (Республика Башкортостан) [Электронный ресурс]. URL: <https://sudact.ru/>. (Дата обращения: 12.04.2019 г.).

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Исследование института «Предоставление земельных участков без проведения торгов» позволило выявить ряд проблем правового регулирования правоотношений в названной сфере.

Одной из них является проблема, связанная с достаточностью и достоверностью информации о земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, с которой должно быть ознакомлено лицо, заинтересованное в получении земельного участка.

Нередки случаи отказа в предоставлении земель гражданам и юридическим лицам по основаниям, существовавшим до их обращения в уполномоченные органы с заявлением, но неизвестных заявителю. К таким, например, относится несоответствие заявленной цели предоставления установленному в градостроительной документации целевому назначению испрашиваемого земельного участка.

В случае, если земельный участок не сформирован до подачи заинтересованным лицом заявления о предоставлении, последнему в момент обращения может быть неизвестна имеющая существенное для него значение информация о наличии обременений испрашиваемого земельного участка, например, в связи с нахождением линии электропередач в охраняемых зонах. При чем у исполнительных органов нет обязанности оповещать о них заявителей в процессе принятия или рассмотрения заявления, а также обязанности публиковать данные сведения совместно с перечнем свободных земельных участков.

Это ведет к нарушению принципа справедливого доступа к земельным ресурсам, поскольку исчезает прозрачность сведений о земельных участках, их использовании и распределении.

Считаем необходимым ужесточить государственный и муниципальный земельный контроль за источниками официального опубликования сведений о земельных участках; законодательно закрепить обязанность органов

государственной и муниципальной власти проводить необходимые для определения категории земель и установления видов их разрешенного использования работы в надлежащем порядке и качестве; законодательно закрепить обязанность уполномоченных на предоставление земельных участков органов уточнять сведения, известные заявителю об истребуемой земле, и информировать о неизвестных им ранее обременениях.

Следующей, не менее важной проблемой, является отсутствие у субъектов Российской Федерации земельных участков, пригодных для использования в соответствии с целью предоставления.

Так, в частности, для индивидуального жилищного строительства предоставляются земли в границах заболоченной местности, возведение жилых домов на которых невозможно из-за постоянного «проседания» почвы под фундаментом. Нередко выделяют земельные участки, на которых отсутствует какая-либо инфраструктура, необходимая для жизнедеятельности заявителя.

Для личного подсобного хозяйства выделяются земельные участки с неплодородной почвой, что в итоге приводит к невозможности выращивания различных культур, и прочее.

Названная проблема в настоящее время законодательно не решена и требует осмысления.

В соответствии со ст. 39.18 Земельного кодекса РФ, заявление гражданина или крестьянского (фермерского) хозяйства о предоставлении земельного участка для индивидуального жилищного строительства и ведения личного подсобного хозяйства должно быть опубликовано уполномоченным органом в официальных источниках. В течении 30 дней с момента данного опубликования иные лица, заинтересованные в приобретении прав на испрашиваемый земельный участок, могут подать заявление на участие в аукционе. Указанные заявления могут быть поданы как в письменном, так и в электронном виде.

Проблема заключается в том, что, с помощью заявления поданного в электронном виде, лица, в действительности, не претендующие на получение земельного участка, имеют возможность принимать участие в аукционе.

Возникновение таких мошеннических схем приводит к повышению рыночной цены земельного участка, срыву аукциона, отказу в предоставлении земельного участка.

По мнению ученых и практиков указанная ситуация подлежит урегулированию, в частности, путём исключения возможности подачи заявления на участие в аукционе в электронном виде. Мы поддерживаем данную точку зрения, так как лишь письменная форма предполагает личное обращение в уполномоченный орган, что препятствует вступлению в аукцион незаинтересованных в получении земельного участка лиц.

Земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, могут быть предоставлены без проведения торгов отдельным категориям лиц в собственность бесплатно. К таким лицам законодательством субъектов установлены определенные требования. Проблемы, возникающие в данной сфере, связаны с тем, что органы, уполномоченные на предоставление земельных участков, толкуют данные требования слишком конкретно.

Это выражается, например, в том, что в некоторых субъектах для получения земельного участка в собственность бесплатно заинтересованный в его приобретении гражданин должен совместно, то есть на одной жилой площади, проживать со своими тремя и более детьми. И, если по крайней мере один ребенок проживает в другом месте, уполномоченные органы отказывают в предоставлении земельного участка данному лицу. При чем компетентные органы не принимают во внимание причину раздельного проживания, которой может быть недостаточность жилой площади, принадлежащей на данный момент гражданину, обратившемуся с заявлением о предоставлении земельного участка.

По нашему мнению, решению этой проблемы может способствовать внесение изменений в законодательные акты субъектов Российской Федерации, устанавливающие требования к лицам, претендующим на получение земельных участков в собственность бесплатно. В частности, в Законе Республики Мордовия «О предоставлении в Республике Мордовия земельных участков

гражданам, имеющим трех и более детей» следует действующую на данный момент формулировку нормы «не менее трех совместно проживающих с гражданином (родителем, усыновителем) детей зарегистрированы по месту жительства на территории Республики Мордовия» изменить на: «не менее трех, находящихся на иждивении гражданина (родителя, усыновителя) детей, зарегистрированных по месту жительства на территории Республики Мордовия».

Доказывание иждивения в судебном порядке нам представляется более простым процессом, чем доказывание совместного проживания. Это лишит уполномоченные органы возможности толковать данную норму чрезмерно конкретно и отказывать гражданам по причине несоответствия требованиям закона.

В соответствии со ст. 39.20 Земельного кодекса РФ собственники зданий и сооружений имеют исключительное право на приобретение в собственность земельных участков под принадлежащими им объектами недвижимости. Данное право именуется исключительным, так как на него не могут претендовать иные лица.

В теории и практике не решен вопрос о реализации исключительного права на приобретение земельного участка собственниками полностью и частично разрушенных объектов.

В соответствии с позицией судов, собственник разрушенного объекта недвижимости вправе требовать предоставления (приватизации) ему земельного участка, занятого таким объектом, только после его восстановления.

Однако, в науке и практике существует мнение, что все объекты недвижимости, как целые, так и полностью и частично разрушенные, принадлежащие на праве собственности гражданину, являются его недвижимым имуществом, а потому у него в любом случае есть право выкупа земельного участка под ними. Исключение составляют абсолютно уничтоженные строения.

В связи с этим, считаем необходимым закрепить в земельном законодательстве нормы, устанавливающие порядок применения положений ст.

39.20 ЗК РФ к полностью и частично разрушенным объектам недвижимости. По нашему мнению, распространение на собственников указанных объектов исключительного права на приобретение в собственность и земельных участков под ними может повлечь злоупотребление со стороны последних. Обоснованным будет урегулирование данной ситуации аналогично ситуации с объектами незавершенного строительства, земельные участки под которыми предоставляются их собственникам только по договору аренды сроком на 3 года для завершения строительства.

Также согласно ст. 39.20 Земельного кодекса РФ, если на неделимом земельном участке находятся здания и сооружения, принадлежащие на праве общей собственности, праве хозяйственного ведения или праве оперативного управления нескольким лицам, они имеют право получить указанный земельный участок в аренду с множественностью лиц на стороне арендатора. С заявлением о заключении данного договора может обратиться любой из правообладателей. Уполномоченный орган направляет проект договора аренды остальным правообладателям, и в течение 30 дней после его получения последние должны подписать его.

В случаях, когда по истечению трех месяцев не все осуществят это действие, уполномоченный орган обязан обратиться в суд с иском о понуждении к заключению договора аренды земельного участка.

В то же время, если в данном случае обращение в суд – это обязанность уполномоченного органа, то в п. 8 рассматриваемой статьи предусмотрено право уполномоченного органа обратиться в суд, если правообладатели не обратятся к нему с заявлением о приобретении прав на земельный участок.

В данном случае возникают вопросы – в каких случаях и в какой срок это надлежит делать? На практике это вызывает неравенство определенных субъектов. В связи с чем одних правообладателей уполномоченный орган может понуждать к заключению договора, а других нет?

Считаем необходимым упразднить данное положение для устранения возможности злоупотреблений со стороны органов власти. Также, по нашему

мнению, следует установить сроки, в течении которых правообладатели объектов недвижимости должны обратиться с заявлением о предоставлении права на земельный участок.

В целом нужно сказать, что мы обратили внимание лишь на некоторые наиболее существенные проблемы в практике и пробелы в законодательстве. Следует учитывать, что механизм доступа к государственным и муниципальным земельным ресурсам все еще не является совершенным. Перечень случаев предоставления земельных участков без проведения торгов постоянно расширяется, что не способствует стабильности в сфере применения земельного законодательства, а также в сфере государственного управления земельными фондами.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1 Конституция Российской Федерации. Принята на всенародном голосовании 12 дек. 1993 г. // Собр. законодательства Рос. Федерации. – 2014. – № 31. – Ст. 4398.

2 Градостроительный кодекс Российской Федерации: Федер. закон от 29 дек. 2004 г. № 190-ФЗ // Собр. законодательства Рос. Федерации. – 2005. – № 1 (часть 1). – Ст. 16.

3 Жилищный кодекс Российской Федерации: Федер. закон от 29 дек. 2004 г. № 188-ФЗ // Собр. законодательства Рос. Федерации. – 2005. – № 1 (часть 1). – Ст. 14.

4 Земельный кодекс Российской Федерации: Федер. закон от 25 окт. 2001 г. № 136-ФЗ // Собр. законодательства Рос. Федерации. – 2001. – № 44. – Ст. 4147.

5 Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая): Федер. закон от 26 янв. 1996 № 14-ФЗ // Собр. законодательства Рос. Федерации. – 1996. – № 5. – Ст. 410.

6 Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая): Федер. закон от 30 нояб. 1994 г. № 51-ФЗ // Собр. законодательства Рос. Федерации. – 1994. – № 32. – Ст. 3301.

7 О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации: Федер. закон от 29 июля 2017 года № 217-ФЗ // Собр. законодательства Рос. Федерации. – 2017. – № 31 (часть I). – Ст. 4766.

8 Об особенностях предоставления гражданам земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности и расположенных на территориях субъектов РФ, входящих в состав Дальневосточного федерального округа: Федер. закон от 1 мая 2016 г. № 119-ФЗ // Собр. законодательства Рос. Федерации. – 2016. – № 18. – Ст. 2495.

9 О государственной регистрации недвижимости: Федер. закон от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ // Собр. законодательства Рос. Федерации. – 2015. – № 29

(часть I). – Ст. 4344.

10 О передаче религиозным организациям имущества религиозного назначения, находящегося в государственной или муниципальной собственности: Федер. закон от 30 нояб. 2010 г. № 327-ФЗ // Собр. законодательства Рос. Федерации. – 2010. – № 49. – Ст. 6423.

11 О содействии развитию жилищного строительства: Федер. закон от 24 июля 2008 г. № 161-ФЗ // Собр. законодательства Рос. Федерации. – 2008. – № 30 (ч. 2). – Ст. 3617.

12 О центрах исторического наследия президентов РФ, прекративших исполнение своих полномочий: Федер. закон от 13 мая 2008 г. № 68-ФЗ // Собр. законодательства Рос. Федерации. – 2008. – № 20. – Ст. 2253.

13 Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации: Федер. закон от 8 нояб. 2007 г. № 257-ФЗ // Собр. законодательства Рос. Федерации. – 2007. – № 46. – Ст. 5553.

14 Об автономных учреждениях: Федер. закон от 3 нояб. 2006 г. № 174-ФЗ // Собр. законодательства Рос. Федерации. – 2006. – № 45. – Ст. 4626.

15 Об особых экономических зонах в Российской Федерации: Федер. закон от 22 июля 2005 г. № 116-ФЗ // Собр. законодательства Рос. Федерации. – 2005. – № 30 (ч. II). – Ст. 3127.

16 О личном подсобном хозяйстве: Федер. закон от 7 июля 2003 г. № 112-ФЗ // Собр. законодательства Рос. Федерации. – 2003. – № 28. – Ст. 2881.

17 О государственных и муниципальных унитарных предприятиях: Федер. закон от 14 нояб. 2002 г. № 161-ФЗ // Собр. законодательства Рос. Федерации. – 2002. – № 48. – Ст. 4746.

18 Об обороте земель сельскохозяйственного назначения: Федер. закон от 24 июля 2002 г. № 101-ФЗ // Собр. законодательства Рос. Федерации. – 2002. – № 30. – Ст. 3018.

19 О приватизации государственного и муниципального имущества: Федер. закон от 21 дек. 2001 г. № 178-ФЗ // Собр. законодательства Рос.

Федерации. – 2002. – № 4. – Ст. 251.

20 О статусе военнослужащих: Федер. закон от 27 мая 1998 г. № 76-ФЗ // Собр. законодательства Рос. Федерации. – 1998. – № 22. – Ст. 2331.

21 О свободе совести и о религиозных объединениях: Федер. закон от 26 сент. 1997 г. № 125-ФЗ // Собр. законодательства Рос. Федерации. – 1997. – № 39. – Ст. 4465.

22 О предоставлении социальных гарантий Героям Социалистического Труда, Героям Труда Российской Федерации и полным кавалерам ордена Трудовой Славы: Федер. закон от 9 янв. 1997 г. № 5-ФЗ // Собр. законодательства Рос. Федерации. – 1997. – № 3. – Ст. 349.

23 О некоммерческих организациях: Федер. закон от 12 янв. 1996 г. № 7-ФЗ // Собр. законодательства Рос. Федерации. – 1996. – № 3. – Ст. 145.

24 О социальной защите инвалидов в РФ: Федер. закон от 24 нояб. 1995 г. № 181-ФЗ // Собр. законодательства Рос. Федерации. – 1995. – № 48. – Ст. 4563.

25 О благотворительной деятельности и добровольчестве (волонтерстве): Федер. закон от 11 авг. 1995 г. № 135-ФЗ // Собр. законодательства Рос. Федерации. – 1995. – № 33. – Ст. 3340.

26 О статусе Героев Советского Союза, Героев Российской Федерации и полных кавалеров ордена Славы: Закон Рос. Федерации от 15 янв. 1993 г. № 4301-1 (ред. от 7 марта 2018 г.) // Рос. газ. – 1993. – № 27.

27 О недрах: Закон Рос. Федерации от 21 фев. 1992 г. № 2395-1 // Собр. законодательства Рос. Федерации. – 1995. – № 10. – Ст. 823.

28 О порядке утверждения перечня земельных участков, предоставленных для нужд обороны и безопасности и временно не используемых для указанных нужд, в целях предоставления таких земельных участков гражданам и юридическим лицам для сельскохозяйственного, охотохозяйственного, лесохозяйственного и иного использования, не предусматривающего строительства зданий и сооружений, и о внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 31 марта 2006 г. № 176: Постановление Правительства Рос. Федерации от 12 дек. 2015 г. № 1369 // Собр.

законодательства Рос. Федерации. – 2015. – № 51 (часть III). – Ст. 7351.

29 Об основных принципах определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и о Правилах определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации: Постановление Правительства Рос. Федерации от 16 июля 2009 г. № 582 // Собр. законодательства Рос. Федерации. – 2009. – № 30. – Ст. 3821.

30 О Федеральном агентстве по управлению государственным имуществом: Постановление Правительства Рос. Федерации от 6 июня 2008 г. № 432 // Собр. законодательства Рос. Федерации. – 2008. – № 23. – Ст. 2721.

31 О служебных земельных наделах работников лесного хозяйства и лесной промышленности, заповедников, заказников и охотничьих хозяйств, линейных работников железнодорожного транспорта, автомобильных дорог, речного флота связи и магистральных трубопроводов: Постановлении Сов. М-ов РСФСР от 20 марта 1965 г. № 369 // СП РСФСР. – 1965. – № 5. – Ст. 24.

32 Об утверждении перечня документов, подтверждающих право заявителя на приобретение земельного участка без проведения торгов: Приказ М-ва экономического развития Рос. Федерации от 12 янв. 2015 г. [Электронный ресурс]. – URL: www.pravo.gov.ru. – Дата обращения: 28.03.2019 г.

33 Об определении количества этажей и этажности и критериях отнесения зданий к объектам индивидуального жилищного строительства: Письмо М-ва экономического развития Рос. Федерации от 20 марта 2013 г. № ОГ-Д23-1426 // Нормирование, стандартизация и сертификация в строительстве. – 2013. – № 5.

34 Об отсутствии обязанности подготовки проектной документации при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов индивидуального строительства: Письмо М-ва регионального развития Рос. Федерации от 29 дек. 2007 г. № 24322-СК/08 // Ценообразование и сметное нормирование в строительстве. – 2009. – № 3.

35 О предоставлении в Республике Мордовия земельных участков

гражданам, имеющим трех и более детей: Закон Респ. Мордовия от 7 сент. 2011 г. № 50-3 // Известия Мордовии. – 2011. – № 135-47.

36 О регулировании земельных отношений на территории Республики Мордовия: Закон Респ. Мордовия от 12 марта 2009 г. № 23-3 // Ведомости Гос. Собр. Респ. Мордовия. – 2009. – № 13(96). – Ст. 355.

37 О земле: Закон Самарской обл. от 11 марта 2005 г. № 94-ГД // Волжская коммуна. – 2005. – № 44.

38 Об утверждении Положения о Государственном комитете имущественных и земельных отношений Республики Мордовия: Постановление Правительства Респ. Мордовия от 16 янв. 2006 г. № 7 // Известия Мордовии. – 2006. – № 10.

39 Об утверждении Административного регламента Администрации городского округа Саранск предоставления муниципальной услуги «Предварительное согласование предоставления земельного участка»: Постановление Администрации г. о. Саранск от 12 нояб. 2015 г. № 3275 // Инфор. Бюл. Сов. депутат. город. округа Саранск. – 2015. – № 41. (приложение к газете «Вечерний Саранск»).

40 Об утверждении Устава городского округа Саранск: Решение Саранского городского Сов. депутат. от 23 дек. 2005 г. № 177 // Вечерний Саранск. – 2005. – Спецвыпуск.

41 Определение Верхов. Суда Рос. Федерации № 304-КГ17-9125 от 10 нояб. 2017 г. [Электронный ресурс]. – URL: <https://vsrf.ru/>. – Дата обращения: 12.04.2019 г.

42 Определение Верховного Суда РФ № 306-КГ17-5181 от 10 июля 2017 г. [Электронный ресурс]. – URL: <https://www.vsrfr.ru/>. – Дата обращения: 12.04.2019 г.

43 Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды: Постановление Пленума Высш. Арбитражного Суда Рос. Федерации от 17 нояб. 2011 г. № 73 (ред. от 25 дек. 2013 г.) // Вестник Высш. Арбитражного Суда Рос. Федерации. – 2012. – №

1.

44 О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства: Постановление Пленума Высш. Арбитражного Суда Рос. Федерации от 24 марта 2005 г. № 11 // Вестник Высш. Арбитражного Суда Рос. Федерации. – 2005. – № 5.

45 Обзор законодательства и судебной практики Верховного Суда Российской Федерации за второй квартал 2008 года: Утв. Постановлением Презид. Верхов. Суда Рос. Федерации от 17 сент. 2008 г. // Бюл. Верхов Суда Рос. Федерации. – 2008. – № 11.

46 Авхадеев В. Р. Договор как общеправовая ценность: монография. / В. Р. Авхадеев, В. С. Асташова, Л. В. Андриченко. – М.:ИЗиСП, Статут, 2018. – 381 с.

47 Алексеев С. С. Проблемы теории права: курс лекций в двух томах. Т. 1. / С. С. Алексеев. – Свердловск, 1972. – 396 с.

48 Белоусова И. А. Многодетная семья, как категория лиц, наделенных правом на получение земельного участка в собственность безвозмездно / И. А. Белоусова // Студент года 2018. – 2018. – С. 112-116.

49 Богатков С. А. Земельные участки ддя ведения личного подсобного хозяйства / С. А. Богатков. [Электронный ресурс]. – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс». – Дата обращения: 5.04.2019 г.

50 Вычерова Н. В. Актуальные проблемы предоставления земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, гражданам для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства, садоводства и дачного хозяйства / Н. В. Вычерова // Научный альманах. – 2017. – № 8-1 (34). – С. 204-208.

51 Гордиенко И. И. Правовое регулирование предоставления земельных участков для строительства: Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. – Москва, 2010. – 25 с.

52 Гречко В. В. Правовое регулирование предоставления земельных участков для жилищного строительства из земель, находящихся в

государственной и муниципальной собственности: Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. – Москва, 2012. – 37 с.

53 Железнов Д. С. Правовое регулирование предоставления земельных участков для строительства в городах федерального значения: Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. – Москва, 2014. – 34 с.

54 Земельное право: учебник (бакалавриат) / С. А. Липски. – М.: КНОРУС, 2017. – 340 с.

55 Исламова Э. Р. Актуальные проблем обеспечения законности использования земельных участков, предназначенных для индивидуального жилищного строительства / Э. Р. Исламова // Вопросы российского и международного права. – 2016. – № 7. – С. 198-206.

56 Козодубов А. А. Правовые проблемы, возникающие при предоставлении земельных участков органами государственной власти и органами местного самоуправления Российской Федерации / А. А. Козодубов // Управление в условиях глобальных мировых трансформаций: экономика, политика, право. – 2018. – С. 505-509.

57 Комментарий к главе V.1 «Предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности» Земельного кодекса Российской Федерации (постатейный) / Н. И. Воробьев, Л. В. Воробьева, В. А. Майборода, А. А. Томтосов. [Электронный ресурс]. – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс». – Дата обращения: 5.04.2019 г.

58 Комментарий к Земельному кодексу Российской Федерации (постатейный) (2-е изд., перераб. и доп.) / под ред. С. А. Боголюбова. – М.: Проспект, 2017. – 784 с.

59 Лашков В. Ю. Общие правила предоставления земельных участков для жилищного строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности / В. Ю. Лашков // Юридический факт. – 2018. – № 38. – С. 29-31.

60 Майборода В. А. Утраченная земельным правом категория «земельный участок» / В. А. Майборода // Юрист. – 2015. – № 6. – С. 42-46.

61 Малышева А. В. Приватизация земельных участков собственниками объектов незавершенного строительства / А. В. Малышева // Юрист. – 2014. – № 3. – С. 43-46.

62 Мальцев Д. Л. Предоставление прав на земельные участки в городе Москве: Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. – Москва, 2008. – 26 с.

63 Мишина К. А. Правовое регулирование предоставления земельных участков для жилищного строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности. Дипломная работа. [Электронный ресурс]. – URL: <http://elib.spbstu.ru>. – Дата обращения: 2.06.2019 г.

64 Новоселова О. А. Приватизация земельных участков собственниками расположенных на них зданий, сооружений / О. А. Новоселова // Государство и право. – 2015. – № 4. – С. 102-105.

65 Ожегов С. И. Словарь русского языка [Электронный ресурс]. – URL: <https://slovarozhegova.ru>. – Дата обращения: 13.06.2019 г.

66 Орешкина О. В. Правовое обеспечение предоставления и изъятия земель: Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. – Москва, 2004. – 22 с.

67 Пикалова А. Индивидуальное жилищное строительство: анализ понятия и судебная практика / А. Пикалова // Жилищное право. – 2013. – № 3. – С. 95-107.

68 Пономаренко Р. В. Особенности возникновения прав на земельный участок у собственника объекта недвижимого имущества, расположенного на нем / Р. В. Пономаренко // Право и практика. – 2015. – № 3. – С. 39-46.

69 Федоров В. А. Правовое регулирование предоставления земельных участков без торгов. Дипломная работа. [Электронный ресурс]. – URL: <http://ui.tsu.ru/>. – Дата обращения: 13.06.2019 г.

70 Эйриян Г. Н. Основания возникновения прав на землю: Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. – Москва, 2001. – 23 с.

71 Решение № 2-7811/2018 от 28 сентября 2018 г. Сыктывкарского городского суда (Республика Коми) [Электронный ресурс]. – URL: <https://sudact.ru/>. – Дата обращения: 12.04.2019 г.

72 Решение № 2А-1326/2018 от 27 сентября 2018 г. Переяславского районного суда (Ярославская область) [Электронный ресурс]. – URL: <https://sudact.ru/>. – Дата обращения: 12.04.2019 г.

73 Решение № 2-404/2018 от 13 сент. 2018 г. Тымовского районного суда (Сахалинская область) [Электронный ресурс]. – URL: <https://sudact.ru/>. – Дата обращения: 12.04.2019 г.

74 Решение № 2А-1289/2018 от 3 сент. 2018 г. Балаклавского районного суда (города Севастополь) [Электронный ресурс]. – URL: <https://sudact.ru/>. – Дата обращения: 12.04.2019 г.

75 Решение № 2А-865/2017 от 15 июня 2018 г. Чайковского городского суда (Пермский край) [Электронный ресурс]. – URL: <http://sudact.ru/>. – Дата обращения: 12.04.2019 г.

76 Решение № 2-140/2018 от 23 мая 2018 г. Уфимского районного суда (Республика Башкортостан) [Электронный ресурс]. – URL: <https://sudact.ru/>. – Дата обращения: 12.04.2019 г.

77 Решение № 2-472/2018 от 20 фев. 2018 г. Кировского районного суда г. Казани (Республика Татарстан) [Электронный ресурс]. – URL: <https://sudact.ru/>. – Дата обращения: 12.04.2019 г.

78 Решение № 2А-914/2018 от 8 фев. 2018 г. Центрального районного суда г. Сочи (Краснодарский край) [Электронный ресурс]. – URL: <https://sudact.ru/>. – Дата обращения: 12.04.2019 г.

79 Решение № 2-2592/2016 от 31 янв. 2017 г. Выксунского городского суда (Нижегородская область) [Электронный ресурс]. – URL: <https://sudact.ru/>. – Дата обращения: 12.04.2019 г.

80 Решение № 2-695/2017 от 9 янв. 2017 г. Лямбирского районного суда (Республика Мордовия) [Электронный ресурс]. – URL: <https://sudact.ru/>. – Дата обращения: 12.04.2019 г.

81 Постановление №Ф07-3994/14 по делу №А56-20039/2012 от 16 июля 2014 г. Федерального арбитражного суда Северо-Западного округа [Электронный ресурс]. – URL: <http://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/41002069/>. – Дата

обращения: 12.04.2019 г.

82 Постановление Презид. Высш. Арбитражного Суда Рос. Федерации от 1 дек. 2009 г. № 6811/09 по делу № А51-6986/0834-156 // Вестник Высш. Арбитражного Суда Рос. Федерации. – 2010. – № 3.

83 Постановление Презид. Высш. Арбитражного Суда Рос. Федерации от 23 дек. 2008 г. № 8985/08 по делу № А55-16774/2007 [Электронный ресурс]. – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс». – Дата обращения 12.04.2019 г.

84 Berger C. Allgemeines Grundstücksrecht. // Immobilienrecht. Handbuch. 2., überarbeitete und erweiterte Auflage. Schreiber K. (Hrsg.). – Berlin, 2005. – 231 s.