

А. В. Афолина

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



Алла Афо́нина

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

«Научная книга»

2009

Афони́на А. В.

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

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

Содержание

1. Применение Земельного кодекса РФ в строительной деятельности с учетом изменений, внесенных ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса РФ» и ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса РФ»	6
2. Порядок предоставления земельных участков для строительства. Оформление прав на земельные участки. Оформление прав на земельные участки для строительства многоквартирного дома	16
3. Гражданский оборот земельных участков	22
4. Права инвесторов на земельные участки при строительстве объектов недвижимости	28
5. Переход прав на земельные участки при отчуждении находящихся на них объектов недвижимости	33
6. Отдельные категории земельных участков и их разрешенное использование	39
Конец ознакомительного фрагмента.	51

А. В. Афонина

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Виды аукционов по продаже земельных участков:

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

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

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

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

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

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

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

Права и обязанности организатора аукциона:

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

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

Содержание извещения или сообщения о проведении аукциона:

а) об организаторе аукциона;

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

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

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

д) о начальной цене предмета аукциона (начальной цене земельного участка или начальном размере арендной платы);

е) о «шаге аукциона»;

ж) о форме заявки на участие в аукционе, о порядке приема, об адресе места приема, о дате и о времени начала и окончания приема заявок на участие в аукционе;

з) о размере задатка, о порядке его внесения участниками аукциона и возврата им, о реквизитах счета для перечисления задатка;

и) о существенных условиях договора, в том числе о сроке аренды.

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

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

а) заявка на участие в аукционе по установленной форме с указанием реквизитов счета для возврата задатка;

б) выписка из единого государственного реестра юридических лиц – для юридических лиц, выписка из единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей – для индивидуальных предпринимателей, копии документов, удостоверяющих личность, – для физических лиц;

в) документы, подтверждающие внесение задатка.

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

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

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

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

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

а) непредставление перечисленных ранее и внесенных в список необходимых для участия в аукционе документов или представление недостоверных сведений;

б) непоступление задатка на счет, указанный в извещении о проведении аукциона, до дня окончания приема документов для участия в аукционе;

в) подача заявки на участие в аукционе по продаже земельного участка лицом, которое в соответствии с федеральными законами не имеет права приобретать в собственность земельные участки.

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

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

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

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

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

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

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

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

б) победитель аукциона;

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

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

Аукцион признается не состоявшимся в случае, если:

а) в аукционе участвовали менее двух участников;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

б) объекты использования атомной энергии;

в) объекты обороны и безопасности;

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

д) объекты, обеспечивающие космическую деятельность;

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

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

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

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

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

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

В случаях, если использование не соответствующих градостроительному регламенту земельных участков и прочно связанных с ними объектов недвижимости опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия (памятников истории и культуры), в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на использование таких объектов.

В предыдущей редакции данный абзац действовал в следующем виде:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1) без предварительного согласования мест размещения объектов.

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

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

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

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

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

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

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

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

- а) проведение работ по формированию земельного участка:
 - подготовка проекта границ земельного участка и установление его границ на местности;
 - определение разрешенного использования земельного участка;
 - определение технических условий подключения объектов к сетям инженерно-технического обеспечения и платы за подключение объектов к сетям инженерно-технического обеспечения (далее – плата за подключение);
 - принятие решения о проведении торгов (конкурсов, аукционов) или предоставлении земельных участков без проведения торгов (конкурсов, аукционов);
 - публикация сообщения о проведении торгов (конкурсов, аукционов) или приеме заявлений о предоставлении земельных участков без проведения торгов (конкурсов, аукционов);
- б) государственный кадастровый учет земельного участка в соответствии с правилами, предусмотренными ст. 70 ЗК РФ;
- в) проведение торгов (конкурсов, аукционов) по продаже земельного участка или продаже права на заключение договора аренды земельного участка или предоставление земельного участка в аренду без проведения торгов (конкурсов, аукционов) на основании заявления гражданина или юридического лица, заинтересованных в предоставлении земельного участка. Передача земельных участков в аренду без проведения торгов (конкурсов, аукционов) допускается при условии предварительной и заблаговременной публикации сообщения о наличии предлагаемых для такой передачи земельных участков в случае, если имеется только одна заявка;
- г) подписание протокола о результатах торгов (конкурсов, аукционов) или подписание договора аренды земельного участка в результате предоставления земельного участка без проведения торгов (конкурсов, аукционов);

2) с предварительным согласованием мест размещения объектов.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

б) проведение работ по формированию земельного участка;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4) свидетельства о праве на наследство;

5) вступившие в законную силу судебные акты;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Важным также является следующее положение.

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

3. Гражданский оборот земельных участков

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

То есть объекты гражданских прав можно сгруппировать в три группы:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

г) объектами организаций федеральной службы безопасности;

д) объектами организаций федеральных органов государственной охраны;

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

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

з) объектами учреждений и органов Федеральной службы исполнения наказаний;

и) воинскими и гражданскими захоронениями;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

д) предоставленные для обеспечения обороны и безопасности, оборонной промышленности, таможенных нужд и не указанные как изъятые из оборота;

е) не указанные в числе изъятых из оборота земельных участков в границах закрытых административно-территориальных образований;

ж) предоставленные для нужд организаций транспорта, в том числе морских, речных портов, вокзалов, аэродромов и аэропортов, сооружений навигационного обеспечения воздушного движения и судоходства, терминалов и терминальных комплексов в зонах формирования международных транспортных коридоров;

з) предоставленные для нужд связи;

и) занятые объектами космической инфраструктуры;

к) расположенные под объектами гидротехнических сооружений;

л) предоставленные для производства ядовитых веществ, наркотических средств;

м) загрязненные опасными отходами, радиоактивными веществами, подвергшиеся биогенному загрязнению, иные подвергшиеся деградации земли.

Отнесение земельного участка к той или иной категории важно, так как отчуждение земельного участка его собственником другим лицам осуществляется в порядке, установленном гражданским законодательством, с учетом предусмотренных ограничений оборотоспособности земельных участков.

Так, например, Федеральным законом от 24 июля 2002 г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» (с изм. и доп. от 7 марта 2005 г.) установлены особенности оборота земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения. Данным законом установлено следующее:

1) порядок купли-продажи земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения предполагает осуществление продавцом действий, связанных с реализацией преимущественного права покупки.

При продаже земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения субъект РФ или в случаях, установленных законом субъекта РФ, муниципальное образование имеет преимущественное право покупки такого земельного участка по цене, за которую он продается, за исключением случаев продажи с публичных торгов.

Продавец земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения обязан известить в письменной форме указанные структуры о намерении продать земельный участок с указанием цены и других существенных условий договора.

Извещение вручается под расписку или направляется заказным письмом с уведомлением о вручении.

В случае, если они откажутся от покупки либо не уведомит продавца о намерении приобрести продаваемый земельный участок в течение месяца со дня поступления извещения, продавец вправе в течение года продать земельный участок третьему лицу по цене не ниже указанной в извещении цены. Течение указанного срока начинается со дня поступления извещения.

При продаже земельного участка по цене ниже ранее заявленной цены или с изменением других существенных условий договора продавец обязан направить новое извещение по правилам, установленным настоящей статьей.

При продаже земельного участка с нарушением преимущественного права покупки субъект РФ или в случаях, установленных законом субъекта РФ, муниципальное образование имеет право в течение года с момента государственной регистрации перехода права собственности требовать в судебном порядке перевода на него прав и обязанностей покупателя;

2) аренда земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения.

В аренду могут быть переданы прошедшие государственный кадастровый учет земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, в том числе земельные участки, находящиеся в долевой собственности.

В случае передачи в аренду находящегося в долевой собственности земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения договор аренды земельного участка заключается или с участниками долевой собственности, или с лицом, действующим на основании доверенностей, выданных ему участниками долевой собственности.

Договор аренды земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения может быть заключен на срок, не превышающий сорок девять лет.

Договор аренды, заключенный на срок, превышающий установленный вышеуказанным Федеральным законом предельный срок (в том числе договор аренды, заключенный до вступления в силу указанного закона), считается заключенным на срок, равный предельному сроку.

В договоре аренды земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения может быть предусмотрено, что арендуемый земельный участок передается в собственность арендатора по истечении срока аренды или до его истечения при условии внесения арендатором всей обусловленной договором выкупной цены с учетом ряда особенностей (ст. 8 – о преимущественном праве покупки соответствующего субъекта РФ или муниципального образования, ст. 10 – предоставление земельных участков на торгах, конкурсах, аукционах)

В случае, если иное не предусмотрено законом или договором аренды, арендатор, надлежащим образом исполнявший свои обязанности, по истечении срока договора аренды имеет при прочих равных условиях преимущественное право на заключение договора аренды на новый срок.

Площадь земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, одновременно находящихся в аренде у одного арендатора, не ограничивается.

Экономическое стимулирование лица, использующего земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения на основании договора аренды, заключенного на срок не менее чем десять лет, осуществляется в порядке, установленном бюджетным законодательством и законодательством о налогах и сборах;

3) порядок предоставления гражданам и юридическим лицам в собственность или аренду земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются гражданам и юридическим лицам в собственность на торгах (конкурсах, аукционах).

Передача в аренду находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения осуществляется в порядке, установленном ст. 34 ЗК РФ, в случае, если имеется только одно заявление о передаче земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения в аренду, при условии предварительного и заблаговременного опубликования сообщения о наличии предлагаемых для такой передачи земельных участков в средствах массовой информации, определенных субъектом РФ. При этом принятие решения о передаче земельных участков в аренду допускается при условии, что в течение месяца с момента опубликования сообщения не поступили иные заявления.

В случае, если подано два и более заявлений о передаче земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения в аренду, такие земельные участки предоставляются в аренду на торгах (конкурсах, аукционах).

Организация и проведение торгов (конкурсов, аукционов) по продаже земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, а также права на заключение договоров аренды таких земельных участков осуществляются в соответствии со ст. 38 ЗК РФ.

Земельный участок, переданный в аренду гражданину или юридическому лицу, может быть приобретен в собственность арендатором по его рыночной стоимости по истечении трех лет с момента заключения договора аренды при условии надлежащего использования такого земельного участка (правила о торгах, конкурсах, аукционах в этом случае применению не подлежат).

Решение о предоставлении земельного участка в собственность должно быть принято в двухнедельный срок со дня подачи заявления в письменной форме в исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, обладающие правом предоставления соответствующих земельных участков в пределах их компетенции.

Сельскохозяйственные угодья, предоставленные сельскохозяйственным организациям на праве постоянного (бессрочного) пользования, в соответствии со ст. 28 ЗК РФ могут предоставляться гражданам на праве общей собственности бесплатно в случаях, предусмотренных законами субъектов РФ.

Перечень категорий граждан, имеющих право на получение земельной доли, и порядок определения размера земельной доли устанавливаются законом субъекта РФ.

Земельные участки, находящиеся в фонде перераспределения земель, могут передаваться гражданам и юридическим лицам в аренду, а также предоставляться им в собственность на возмездной или безвозмездной основе в случаях, установленных федеральными законами и законами субъектов РФ.

Земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, предоставленные религиозным организациям на праве постоянного (бессрочного) пользования, в соответствии со ст. 28 ЗК РФ могут предоставляться религиозным организациям в собственность бесплатно в случаях, предусмотренных законами субъектов РФ.

Земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, занятые оленями пастбищами в районах Крайнего Севера, отгонными пастбищами и находящиеся в государственной или муниципальной собственности, могут быть переданы гражданам и юридическим лицам только на праве аренды;

4) наследование земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения.

В случае, если принятие наследства привело к нарушению требований, установленных ст. 3 (регулирующей права иностранных граждан, иностранных юридических лиц, лиц без гражданства, а также юридических лиц, в уставном (складочном) капитале которых доля ино-

странных граждан, иностранных юридических лиц, лиц без гражданства составляет более чем 50 %, на земельные участки или доли в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения), ст. 4 закона (о предельных размерах и требованиях к местоположению земельных участков), к наследникам применяются требования, установленные ст. 5 закона, устанавливающей обязанность лица произвести отчуждение земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения или доли в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения.

4. Права инвесторов на земельные участки при строительстве объектов недвижимости

Статья 30 ЗК РФ содержит порядок предоставления земельных участков для строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности. Предоставление земельных участков для строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется с проведением работ по их формированию:

- 1) без предварительного согласования мест размещения объектов;
- 2) с предварительным согласованием мест размещения объектов.

Предоставление земельных участков для строительства в собственность без предварительного согласования мест размещения объектов осуществляется исключительно на торгах (конкурсах, аукционах) (ст. 38 ЗК РФ).

Предоставление земельных участков для строительства с предварительным согласованием мест размещения объектов осуществляется в аренду, а лицам, указанным в п. 1 ст. 20 ЗК РФ, – в постоянное (бессрочное) пользование, религиозным организациям для строительства зданий, строений, сооружений религиозного и благотворительного назначения – в безвозмездное срочное пользование на срок строительства этих зданий, строений, сооружений.

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

- 1) проведение работ по формированию земельного участка:
 - а) подготовка проекта границ земельного участка и установление его границ на местности;
 - б) определение разрешенного использования земельного участка;
 - в) определение технических условий подключения объектов к сетям инженерно-технического обеспечения и платы за подключение объектов к сетям инженерно-технического обеспечения (далее – плата за подключение);
 - г) принятие решения о проведении торгов (конкурсов, аукционов) или предоставлении земельных участков без проведения торгов (конкурсов, аукционов);
 - д) публикация сообщения о проведении торгов (конкурсов, аукционов) или приеме заявлений о предоставлении земельных участков без проведения торгов (конкурсов, аукционов);
- 2) государственный кадастровый учет земельного участка в соответствии с правилами, предусмотренными ст. 70 ЗК РФ;
- 3) проведение торгов (конкурсов, аукционов) по продаже земельного участка или продаже права на заключение договора аренды земельного участка или предоставление земельного участка в аренду без проведения торгов (конкурсов, аукционов) на основании заявления гражданина или юридического лица, заинтересованных в предоставлении земельного участка. Передача земельных участков в аренду без проведения торгов (конкурсов, аукционов) допускается при условии предварительной и заблаговременной публикации сообщения о наличии предлагаемых для такой передачи земельных участков в случае, если имеется только одна заявка;
- 4) подписание протокола о результатах торгов (конкурсов, аукционов) или подписание договора аренды земельного участка в результате предоставления земельного участка без проведения торгов (конкурсов, аукционов).

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

- 1) выбор земельного участка и принятие в порядке, установленном ст. 31 ЗК РФ, решения о предварительном согласовании места размещения объекта;

- 2) проведение работ по формированию земельного участка;
- 3) государственный кадастровый учет земельного участка в соответствии с правилами, предусмотренными ст. 70 ЗК РФ;
- 4) принятие решения о предоставлении земельного участка для строительства в соответствии с правилами, установленными ст. 32 ЗК РФ.

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

- 1) государственной регистрации права постоянного (бессрочного) пользования при предоставлении земельного участка в постоянное (бессрочное) пользование;
- 2) заключения договора купли-продажи и государственной регистрации права собственности покупателя на земельный участок при предоставлении земельного участка в собственность;
- 3) заключения договора аренды земельного участка и государственной регистрации данного договора при передаче земельного участка в аренду.

В соответствии со ст. 4. Федерального закона от 25 февраля 1999 г. № 39-ФЗ «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений» (с изм. и доп. от 22 августа 2004 г.) субъектами инвестиционной деятельности, осуществляемой в форме капитальных вложений являются инвесторы, заказчики, подрядчики, пользователи объектов капитальных вложений и другие лица.

Инвесторы осуществляют капитальные вложения на территории РФ с использованием собственных и (или) привлеченных средств в соответствии с законодательством РФ. Инвесторами могут быть физические и юридические лица, создаваемые на основе договора о совместной деятельности и не имеющие статуса юридического лица объединения юридических лиц, государственные органы, органы местного самоуправления, а также иностранные субъекты предпринимательской деятельности (далее – иностранные инвесторы).

В статье 6 указанного закона содержится перечень прав инвесторов.

Инвесторы имеют равные права на:

- 1) осуществление инвестиционной деятельности в форме капитальных вложений, за изъятиями, устанавливаемыми федеральными законами;
- 2) самостоятельное определение объемов и направлений капитальных вложений, а также заключение договоров с другими субъектами инвестиционной деятельности в соответствии с ГК РФ;
- 3) владение, пользование и распоряжение объектами капитальных вложений и результатами осуществленных капитальных вложений;
- 4) передачу по договору и (или) государственному контракту своих прав на осуществление капитальных вложений и на их результаты физическим и юридическим лицам, государственным органам и органам местного самоуправления в соответствии с законодательством РФ;
- 5) осуществление контроля за целевым использованием средств, направляемых на капитальные вложения;
- 6) объединение собственных и привлеченных средств со средствами других инвесторов в целях совместного осуществления капитальных вложений на основании договора и в соответствии с законодательством РФ;
- 7) осуществление других прав, предусмотренных договором и (или) государственным контрактом в соответствии с законодательством РФ.

В соответствии же с Законом об участии в долевом строительстве отношения, связанные с привлечением денежных средств граждан и юридических лиц для долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на основании договора уча-

ствия в долевом строительстве и возникновением у участников долевого строительства права собственности на объекты долевого строительства регулируются указанным законом. Им же установлены гарантии защиты прав, законных интересов и имущества участников долевого строительства. Но при этом только в отношении привлечения денежных средств граждан физическим или юридическим лицом с принятием на себя обязательств, после исполнения которых у гражданина может возникнуть право собственности на жилое помещение в строящемся (создаваемом) многоквартирном доме, оговаривается следующее ограничение. Допускается привлекать денежные средства указанных лиц с оговоренными ранее последствиями только в соответствии с указанным законом и законодательством РФ о жилищных накопительных кооперативах.

Таким образом, в отношении инвесторов строительства – физических лиц, участвующих в строительстве многоквартирного дома, применяется только Закон об участии в долевом строительстве.

В соответствии со ст. 13 названного Закона в обеспечение исполнения обязательств застройщика (залогодателя) по договору с момента государственной регистрации договора у участников долевого строительства (залогодержателей) считаются находящимися в залоге предоставленный для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в составе которых будут находиться объекты долевого строительства, земельный участок, принадлежащий застройщику на праве собственности, или право аренды на указанный земельный участок и строящиеся (создаваемые) на этом земельном участке многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости.

При государственной регистрации права собственности застройщика на объект незавершенного строительства такой объект незавершенного строительства считается находящимся в залоге у участников долевого строительства с момента государственной регистрации права собственности застройщика на такой объект.

При государственной регистрации права собственности застройщика на жилые и (или) нежилые помещения, входящие в состав многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, строительство (создание) которых осуществлялось с привлечением денежных средств участников долевого строительства, указанные помещения считаются находящимися в залоге у участников долевого строительства с момента государственной регистрации права собственности застройщика на такие помещения.

Залогом имущества, и в том числе земельного участка, обеспечивается исполнение следующих обязательств застройщика по договору:

- 1) возврат денежных средств, внесенных участником долевого строительства, в случаях, предусмотренных указанным законом и (или) договором;
- 2) уплата участнику долевого строительства денежных средств, причитающихся ему в возмещение убытков и (или) в качестве неустойки (штрафа, пеней) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обязательства по передаче участнику долевого строительства объекта долевого строительства, и иных денежных средств, причитающихся ему в соответствии с договором и (или) федеральными законами.

Застройщик обязан зарегистрировать право собственности на объект незавершенного строительства при возникновении оснований для обращения взыскания на предмет залога. При уклонении застройщика от государственной регистрации права собственности на объект незавершенного строительства государственная регистрация права собственности на такой объект осуществляется на основании решения суда, принятого по иску участника долевого строительства об обращении взыскания на предмет залога.

Если до заключения застройщиком договора с первым участником долевого строительства имущество, в состав которого входит и земельный участок, было передано в залог в качестве обеспечения иных обязательств застройщика, привлечение застройщиком денежных

средств участников долевого строительства допускается при одновременном соблюдении следующих условий:

- 1) залогодержателем указанного имущества является банк;
- 2) от указанного залогодержателя получено согласие на удовлетворение своих требований за счет заложенного имущества в соответствии со следующим порядком. При недостатке денежных средств, вырученных от реализации заложенного имущества, такие денежные средства после удержания сумм, необходимых для покрытия расходов в связи с обращением взыскания на данное имущество и его реализацией, распределяются между участниками долевого строительства и указанными залогодержателями пропорционально размерам их требований к моменту удовлетворения этих требований.

После заключения застройщиком договора с первым участником долевого строительства указанное имущество в порядке последующего залога может передаваться банку (последующему залогодержателю) в обеспечение возврата кредита или целевого займа, предоставленных банком застройщику на строительство многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в состав которых входят объекты долевого строительства.

Залог на указанное имущество действует до определенного законом момента. С момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства право залога, возникшее на основании указанного Закона, не распространяется на данный объект долевого строительства.

К отношениям, вытекающим из залога, возникающего на основании рассматриваемого Закона, применяются положения ГК РФ и Федерального закона от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (с изм. и доп. от 30 декабря 2004 г.) с учетом ряда особенностей.

В Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» были внесены соответствующие изменения. В выписке из Единого государственного реестра прав, содержащей сведения о земельном участке, на котором создается объект недвижимого имущества, в состав которого входят жилые и нежилые помещения, являющиеся предметами договоров участия в долевом строительстве, помимо сведений об ипотеке указывается наличие зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве с перечнем объектов долевого строительства, а также фирменные наименования (наименования) юридических лиц – участников долевого строительства, фамилии, имена, отчества физических лиц – участников долевого строительства.

Согласно ст. 25.1 указанного Закона государственная регистрация договора участия в долевом строительстве, заключенного застройщиком с первым участником долевого строительства, осуществляется на основании заявления сторон договора (застройщика, участника долевого строительства). На государственную регистрацию договора участия в долевом строительстве, заключенного застройщиком с первым участником долевого строительства, наряду с документами, необходимыми для государственной регистрации договора участия в долевом строительстве в соответствии с вышеназванным Федеральным законом, застройщиком представляются:

- 1) разрешение на строительство;
- 2) проектная декларация;
- 3) план создаваемого объекта недвижимого имущества с указанием его местоположения и количества находящихся в составе создаваемого объекта недвижимого имущества жилых и нежилых помещений и планируемой площади каждого из указанных помещений.

При государственной регистрации договора участия в долевом строительстве в указанный подраздел также вносится запись о возникающем на основании федерального закона залоге земельного участка или залоге права аренды с указанием в графе «особые отметки» распространения права залога на создаваемый объект недвижимого имущества.

Обращение взыскания на очень специфический предмет залога, рассмотренный ранее, имеет свои особенности.

Взыскание на предмет залога может быть обращено не ранее чем через шесть месяцев после:

1) наступления предусмотренного договором срока передачи застройщиком объекта долевого строительства;

2) прекращения или приостановления строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный договором срок объект долевого строительства не будет передан участнику долевого строительства.

Взыскание на предмет залога может быть обращено в указанные сроки независимо от сроков исполнения застройщиком обязательств перед залогодержателями.

При обращении взыскания на предмет залога застройщик и залогодержатели, указанные в ч. 6 и 7 ст. 13 Закона (банки), в полном объеме несут солидарную ответственность по обязательствам застройщика, исполнение которых обеспечено залогом.

В соответствии со ст. 15 Закона распределение денежных средств, вырученных от реализации заложенного имущества, также имеет ряд особенностей.

Денежные средства, вырученные от реализации заложенного имущества, после удержания сумм, необходимых для покрытия расходов в связи с обращением взыскания на такое имущество и его реализацией, направляются на удовлетворение требований участников долевого строительства и залогодержателей.

При недостатке денежных средств, вырученных от реализации заложенного имущества, такие денежные средства после удержания сумм, необходимых для покрытия расходов в связи с обращением взыскания на данное имущество и его реализацией, распределяются между участниками долевого строительства и залогодержателями, указанными в ч. 6 ст. 13 Закона, пропорционально размерам их требований к моменту удовлетворения этих требований.

Требования залогодержателей, указанных в части 7 ст. 13 указанного Закона, подлежат удовлетворению после требований участников долевого строительства и залогодержателей, указанных в ч. 6 ст. 13 Закона.

По требованиям участников долевого строительства и других залогодержателей, которые не были удовлетворены за счет денежных средств, вырученных от реализации заложенного имущества, застройщик и залогодержатели, указанные в ч. 6 и 7 ст. 13 Закона, несут солидарную ответственность в порядке, установленном законодательством РФ.

5. Переход прав на земельные участки при отчуждении находящихся на них объектов недвижимости

Права на землю предусмотрены гл. 3 (собственность на землю) и гл. 4 ЗК РФ (постоянное (бессрочное) пользование, пожизненное наследуемое владение земельными участками, ограниченное пользование чужими земельными участками (сервитут), аренда земельных участков, безвозмездное срочное пользование земельными участками).

1. Собственность на землю может быть:

1) **частной** – если участки были приобретены гражданами и юридическими лицами по основаниям, предусмотренным законодательством РФ (п. 1 ст. 15 ЗК РФ). При этом иностранные граждане, лица без гражданства и иностранные юридические лица не могут обладать на праве собственности земельными участками, находящимися на приграничных территориях и на иных установленных особых территориях Российской Федерации.

2) **государственной** – разграничение государственной собственности на землю на собственность РФ (федеральную собственность), собственность субъектов РФ и собственность муниципальных образований (муниципальную собственность) осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 17 июля 2001 г. № 101-ФЗ «О разграничении государственной собственности на землю».

2. Постоянное (бессрочное) пользование – на этом праве земельные участки предоставляются государственным и муниципальным учреждениям, федеральным казенным предприятиям, а также органам государственной власти и органам местного самоуправления.

Гражданам земельные участки в постоянное (бессрочное) пользование не предоставляются, но право постоянного (бессрочного) пользования находящимися в государственной или муниципальной собственности земельными участками, возникшее у граждан или юридических лиц до введения в действие ЗК РФ, сохраняется.

3. Пожизненное наследуемое владение земельными участками – предоставление земельных участков гражданам на праве пожизненного наследуемого владения, а также распоряжение земельным участком, находящимся на указанном праве после введения в действие ЗК РФ не допускается.

4. Аренда земельных участков – они могут быть предоставлены их собственниками в аренду в соответствии с гражданским законодательством и ЗК РФ.

5. Право ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут) – частный сервитут устанавливается в соответствии с гражданским законодательством, публичный сервитут устанавливается в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельных участков.

6. Безвозмездное срочное пользование земельными участками. На данном праве могут предоставляться земельные участки:

1) из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, исполнительными органами государственной власти или органами местного самоуправления, только следующим юридическим лицам: государственным и муниципальным учреждениям, федеральным казенным предприятиям, а также органам государственной власти и органам местного самоуправления;

2) из земель, находящихся в собственности граждан или юридических лиц, иным гражданам и юридическим лицам на основании договора;

3) из земель указанных организаций гражданам в виде служебного надела;

4) из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, исполнительными органами государственной власти или органами местного самоуправления, религиозным организациям.

В соответствии со ст. 36 ЗК РФ граждане и юридические лица, имеющие в собственности, безвозмездном пользовании, хозяйственном ведении или оперативном управлении здания, строения, сооружения, расположенные на земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, приобретают права на эти земельные участки.

Исключительное право на приватизацию земельных участков или приобретение права аренды земельных участков имеют граждане и юридические лица – собственники зданий, строений, сооружений в порядке и на условиях, которые установлены ЗК РФ.

Переход прав на строение, или иной объект недвижимости, расположенное на земельном участке, влечет за собой серьезные последствия, касающиеся правового положения земельного участка.

Вопросы перехода права на земельный участок при переходе права собственности на здание, строение, сооружение рассматриваются земельным законодательством (в основном, в ЗК РФ, в частности, в ст. 35), а также гражданским законодательством РФ. При этом нормы этих отраслей права иногда рассматривают одни и те же вопросы в противоположном плане.

Указанная норма права предусматривает, что при переходе права собственности на здание, строение, сооружение, находящиеся на чужом земельном участке, к другому лицу, это лицо приобретает право на использование соответствующей части земельного участка, занятой зданием, строением, сооружением и необходимой для их использования, на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний их собственник.

То есть, если у первоначального собственника здания, строения, сооружения земельный участок, на котором расположен один из указанных объектов недвижимости, не находится в собственности, но необходимая часть участка используется им в соответствующих целях, то новый собственник также вправе использовать необходимую, соответствующую часть земельного участка под объектом недвижимости на тех же условиях, что и его предшественник. В данном случае речь идет о сохранении новым собственником недвижимости того же порядка и условий использования земельного участка, который был у его предшественника.

Но при этом хотелось бы обратить внимание на соотношение данной нормы ЗК РФ и соответствующей нормы ГК РФ. Статья 271 ГК РФ предоставляет собственнику здания, сооружения или иной недвижимости, находящейся на земельном участке, принадлежащем другому лицу, право пользования предоставленной таким лицом под эту недвижимость частью земельного участка. В смысле дальнейшей отсылки к ст. 268–270 ГК РФ, регулирующим такое право, как право постоянного (бессрочного) пользования, данная норма ГК РФ вступает в противоречие с положениями, определенными ЗК РФ. Согласно п. 2 указанной статьи ГК РФ при переходе права собственности на недвижимость, находящуюся на чужом земельном участке, к другому лицу оно приобретает право пользования соответствующей частью земельного участка на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний собственник недвижимости, т. е. приобретает таким путем право постоянного (бессрочного) пользования. При смене собственника земельного участка не должно прекращаться или изменяться принадлежащее собственнику недвижимости на таком земельном участке право пользования им.

А указанная выше норма ЗК РФ не устанавливает вид прав собственника объектов недвижимости на используемый ими участок, указывая на возможность использования.

Согласно ст. 552 ГК РФ по договору продажи здания, сооружения или другой недвижимости покупателю одновременно с передачей права собственности на недвижимость, расположенную на не принадлежащем собственнику недвижимости земельном участке, передаются права на ту часть земельного участка, которая занята этой недвижимостью и необходима для ее использования. Пункт 3 указанной статьи указывает на то, что продажа недвижимости, нахо-

дящейся на земельном участке, не принадлежащем продавцу на праве собственности, допускается без согласия собственника этого участка, если это не противоречит условиям пользования таким участком, установленным законом или договором.

В случае перехода права собственности на здание, строение, сооружение к нескольким собственникам порядок пользования земельным участком определяется с учетом долей в праве собственности на здание, строение, сооружение или сложившегося порядка пользования земельным участком.

Площадь части земельного участка, занятой зданием, строением, сооружением и необходимой для их использования, определяется в соответствии с требованиями, установленными п. 3 ст. 33 ЗК РФ, в которой определен порядок расчета предельного размера земельных участков. Он устанавливается в соответствии с утвержденными нормами отвода земель для конкретных видов деятельности или в соответствии с правилами землепользования и застройки, землеустроительной, градостроительной и проектной документацией.

Согласно общему правилу земельного законодательства отчуждение здания, строения, сооружения, находящихся на земельном участке и принадлежащих одному лицу, проводится вместе с земельным участком, на котором они находятся (действует правило единой судьбы, закрепленное п. 5, ст. 1 ЗК РФ, в которой закреплен принцип единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов, согласно которому все прочно связанные с земельными участками объекты следуют судьбе земельных участков, за исключением случаев, установленных федеральными законами). То есть, если собственник объекта недвижимости и собственник соответствующего земельного участка совпадают в одном лице, при переходе прав на указанный объект происходит смена собственника и на земельный участок. Но предусмотренный ЗК РФ порядок противоречит положениям ГК РФ.

Статья 273 ГК РФ также предусматривает переход права на земельный участок при отчуждении находящихся на нем зданий или сооружений. В соответствии с ней при переходе права собственности на здание или сооружение, принадлежавшее собственнику земельного участка, на котором оно находится, к приобретателю здания (сооружения) переходят права на земельный участок, определяемые соглашением сторон.

Если иное не предусмотрено договором об отчуждении здания или сооружения, к приобретателю переходит право собственности на ту часть земельного участка, которая занята зданием (сооружением) и необходима для его использования.

То есть обе стороны сделки по отчуждению объекта недвижимости могут по соглашению сторон определить тот объем передаваемых прав на земельный участок, который они сочтут необходимыми.

Исключение из положений земельного законодательства, указанных в ст. 35 ЗК РФ, допускается в следующих случаях:

1) если происходит отчуждение части объекта недвижимости (здания, строения, сооружения), которая не может быть выделена в натуре вместе с частью земельного участка. При этом должна быть возможность выделить часть строения в натуре для того, чтобы она могла стать объектом гражданских правоотношений. А вот выделить, изолировать часть земельного участка, которая необходима для использования указанной части объекта недвижимости невозможно;

2) если осуществляется отчуждение здания, строения, сооружения, а земельный участок, на котором они находятся, является изъятым из оборота. Статья 27 ЗК РФ предусматривает ограничения оборотоспособности земельных участков.

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

1) государственными природными заповедниками и национальными парками за исключением земель особо охраняемых природных территорий (земли государственных природных

заповедников, в том числе биосферных, государственных природных заказников, памятников природы, национальных парков, природных парков, дендрологических парков, ботанических садов, территорий традиционного природопользования коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации, а также земли лечебно-оздоровительных местностей и курортов);

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

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

4) объектами организаций федеральной службы безопасности;

5) объектами организаций федеральных органов государственной охраны;

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

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

8) объектами учреждений и органов Федеральной службы исполнения наказаний;

9) воинскими и гражданскими захоронениями;

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

Отчуждение здания, строения, сооружения, находящихся на ограниченном в обороте земельном участке и принадлежащих одному лицу, проводится вместе с земельным участком, если федеральным законом разрешено предоставлять такой земельный участок в собственность граждан и юридических лиц. То есть в данном случае возможен переход прав на земельный участок, даже ограниченный в обороте, но при наличии разрешения на предоставление его физическим или юридическим лицам, в случае, если происходит одновременное отчуждение и соответствующего объекта недвижимости, и указанного земельного участка.

Ограничиваются в обороте находящиеся в государственной или муниципальной собственности следующие земельные участки:

1) в пределах особо охраняемых природных территорий, но не изъятые из оборота;

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

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

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

5) предоставленные для обеспечения обороны и безопасности, оборонной промышленности, таможенных нужд и не отнесенные в разряд изъятых из оборота;

6) не указанные в перечне изъятых из оборота земельных участков в границах закрытых административно-территориальных образований;

7) предоставленные для нужд организаций транспорта, в том числе морских, речных портов, вокзалов, аэродромов и аэропортов, сооружений навигационного обеспечения воздушного движения и судоходства, терминалов и терминальных комплексов в зонах формирования международных транспортных коридоров;

8) предоставленные для нужд связи;

9) занятые объектами космической инфраструктуры;

10) расположенные под объектами гидротехнических сооружений;

11) предоставленные для производства ядовитых веществ, наркотических средств;

12) загрязненные опасными отходами, радиоактивными веществами, подвергшиеся биогенному загрязнению, иные подвергшиеся деградации земли.

В п. 11–14 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 24 марта 2005 г. № 11 «О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства» говорится о том, что согласно п. 4 ст. 35 ЗК РФ отчуждение здания, строения, сооружения, находящихся на земельном участке и принадлежащих одному лицу, за исключением указанных в нем случаев, проводится вместе с земельным участком. Отчуждение земельного участка без находящихся на нем здания, строения, сооружения в случае, если они принадлежат одному лицу, не допускается.

Поэтому сделки, воля сторон по которым направлена на отчуждение здания, строения, сооружения без соответствующего земельного участка или отчуждение земельного участка без находящихся на нем объектов недвижимости, если земельный участок и расположенные на нем объекты принадлежат на праве собственности одному лицу, являются ничтожными.

Такой же порядок отчуждения принадлежащих одному лицу земельных участков и находящихся на них объектов недвижимости должен применяться и при прекращении права на землю в случае реквизиции, конфискации здания, строения, сооружения, обращения взыскания на указанное имущество по обязательствам его собственника (ст. 242, 243, 237 ГК РФ).

Если право собственности на здание, строение или иную недвижимость перешло после введения в действие ЗК РФ к лицу, которое в силу п. 1 ст. 20 ЗК РФ не может обладать земельным участком на праве постоянного (бессрочного) пользования, такому лицу до 1 января 2006 г. надлежит по своему выбору переоформить названное право на право аренды земельного участка или приобрести его в собственность.

Аналогичной позиции необходимо придерживаться в случаях, когда право собственности на недвижимость перешло в силу договоров мены, дарения, других сделок, а также в связи с реорганизацией юридического лица в порядке правопреемства.

Согласно п. 1 ст. 35 ЗК РФ, п. 3 ст. 552 ГК РФ при продаже недвижимости (переходе права собственности), находящейся на земельном участке, не принадлежащем продавцу на праве собственности, покупатель приобретает право на использование части земельного участка, которая занята этой недвижимостью и необходима для ее использования.

В силу указанных норм покупатель здания, строения, сооружения вправе требовать оформления соответствующих прав на земельный участок, занятый недвижимостью и необходимый для ее использования, на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний собственник недвижимости, с момента государственной регистрации перехода права собственности на здание, строение, сооружение.

Если недвижимость находится на земельном участке, принадлежащем продавцу на праве постоянного (бессрочного) пользования, а покупателю согласно ст. 20 ЗК РФ земельный участок на таком праве предоставляться не может, последний как лицо, к которому перешло право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком в связи с приобретением здания, строения, сооружения (п. 2 ст. 268, п. 1 ст. 271 ГК РФ), может оформить свое право на земельный участок путем заключения договора аренды или приобрести его в собственность в порядке, предусмотренном п. 2 ст. 3 Федерального закона «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации».

При этом согласно п. 2 ст. 35 ЗК РФ предельные размеры площади части земельного участка, занятой зданием, строением, сооружением и необходимой для их использования, определяются в соответствии с п. 3 ст. 33 ЗК РФ исходя из утвержденных в установленном порядке норм отвода земель для конкретных видов деятельности или правил землепользования и застройки, землеустроительной, градостроительной и проектной документации.

При рассмотрении споров, связанных с применением положений п. 3 ст. 552 ГК РФ и п. 1 ст. 35 ЗК РФ, определяющих права покупателя недвижимости, находящейся на земельном участке, не принадлежащем продавцу на праве собственности, необходимо учитывать следующее.

Покупатель здания, строения, сооружения, находящихся на земельном участке, принадлежащем продавцу на праве аренды, с момента регистрации перехода права собственности на такую недвижимость приобретает право пользования земельным участком, занятым зданием, строением, сооружением и необходимым для их использования на праве аренды, независимо от того, оформлен ли в установленном порядке договор аренды между покупателем недвижимости и собственником земельного участка.

Таким образом, в указанном Постановлении предусмотрены различные варианты перехода прав на земельный участок, происходящих в связи с переходом прав на расположенную на них недвижимость.

Исходя из общего правила, в соответствии с которым отчуждение здания, строения, сооружения, находящихся на земельном участке и принадлежащих одному лицу, проводится вместе с земельным участком, не допускается отчуждение земельного участка без находящихся на нем здания, строения, сооружения в случае, если они принадлежат одному лицу.

Исключение предусмотрено гражданским законодательством. Пункт 4 ст. 340 ГК РФ, регулирующий правовой статус имущества, на которое распространяются права залогодержателя, предусматривает, что при ипотеке земельного участка право залога не распространяется на находящиеся или возводимые на этом участке здания или сооружения залогодателя, если в договоре не предусмотрено иное условие. При отсутствии в договоре такого условия залогодатель в случае обращения взыскания на заложенный земельный участок сохраняет право ограниченного пользования (сервитут) той его частью, которая необходима для использования здания или сооружения в соответствии с его назначением. То есть допускается ипотека только земельного участка без ипотеки соответствующего объекта недвижимости на нем. В случае обращения взыскания на предмет залога (только земельный участок) происходит смена лиц, обладающих соответствующими правами на него. А собственник расположенного на нем. При этом он как лицо, имеющее в собственности недвижимость, расположенную на земельном участке, находящемся в собственности у другого лица, обладает правом ограниченного пользования необходимой частью земельного участка.

6. Отдельные категории земельных участков и их разрешенное использование

В соответствии со ст. 1 ЗК РФ одним из основных принципов земельного законодательства является деление земель по целевому назначению на категории, согласно которому правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий и требованиями законодательства РФ.

Статья 7 содержит состав земель в РФ. Земли по целевому назначению подразделяются на следующие категории:

1) земли сельскохозяйственного назначения. Понятие и состав земель сельскохозяйственного назначения, их использование и предоставление рассмотрено в гл. 14 ЗК РФ. Землями сельскохозяйственного назначения признаются земли за чертой поселений, предоставленные для нужд сельского хозяйства, а также предназначенные для этих целей. В составе земель сельскохозяйственного назначения выделяются сельскохозяйственные угодья, земли, занятые внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, древесно-кустарниковой растительностью, предназначенной для обеспечения защиты земель от воздействия негативных (вредных) природных, антропогенных и техногенных явлений, замкнутыми водоемами, а также зданиями, строениями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции.

Земли сельскохозяйственного назначения могут использоваться для ведения сельскохозяйственного производства, создания защитных насаждений, научно-исследовательских, учебных и иных связанных с сельскохозяйственным производством целей:

а) гражданами, в том числе ведущими крестьянские (фермерские) хозяйства, личные подсобные хозяйства, садоводство, животноводство, огородничество;

б) хозяйственными товариществами и обществами, производственными кооперативами, государственными и муниципальными унитарными предприятиями, иными коммерческими организациями;

в) некоммерческими организациями, в том числе потребительскими кооперативами, религиозными организациями;

г) казачьими обществами;

д) опытно-производственными, учебными, учебно-опытными и учебно-производственными подразделениями научно-исследовательских организаций, образовательных учреждений сельскохозяйственного профиля и общеобразовательных учреждений;

е) общинами коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации для сохранения и развития их традиционных образа жизни, хозяйствования и промыслов.

При использовании сельскохозяйственных угодий ЗК РФ предусматривает ряд особенностей. Сельскохозяйственные угодья – пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями (садами, виноградниками и другими), – в составе земель сельскохозяйственного назначения имеют приоритет в использовании и подлежат особой охране.

Особо ценные продуктивные сельскохозяйственные угодья, в том числе сельскохозяйственные угодья опытно-производственных подразделений научно-исследовательских организаций и учебно-опытных подразделений образовательных учреждений высшего профессионального образования, сельскохозяйственные угодья, кадастровая стоимость которых существенно превышает среднерайонный уровень, могут быть в соответствии с законодатель-

ством субъектов РФ включены в перечень земель, использование которых для других целей не допускается.

В целях перераспределения земель для сельскохозяйственного производства, создания и расширения крестьянских (фермерских) хозяйств, личных подсобных хозяйств, ведения садоводства, животноводства, огородничества, сенокосения, выпаса скота в составе земель сельскохозяйственного назначения создается фонд перераспределения земель.

Фонд перераспределения земель формируется за счет земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, поступающих в этот фонд:

а) при добровольном отказе от земельного участка;

б) если нет наследников ни по закону, ни по завещанию, либо ни один из наследников не принял наследство, либо все наследники лишены завещателем наследства, либо наследник отказался от наследства в пользу государства или отказался от наследства без указания, в пользу кого он отказывается от наследства;

в) при принудительном изъятии земельного участка в случаях, предусмотренных ЗК РФ, федеральными законами.

Использование земель фонда перераспределения земель осуществляется в соответствии с нормами ст. 78 ЗК РФ, регулирующей использование земель сельскохозяйственного назначения. Сведения о наличии земель в фонде перераспределения земель являются общедоступными.

В ст. 81 ЗК РФ рассмотрен порядок предоставления земель сельскохозяйственного назначения гражданам для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства и личного подсобного хозяйства, гражданам и их объединениям для ведения садоводства, огородничества и дачного строительства:

а) гражданам, изъявившим желание вести крестьянское (фермерское) хозяйство, земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения предоставляются в соответствии с ЗК РФ и Федеральным законом от 11 июня 2003 г. № 74-ФЗ «О крестьянском (фермерском) хозяйстве». **Для справки:** крестьянское (фермерское) хозяйство представляет собой объединение граждан, связанных родством и (или) свойством, имеющих в общей собственности имущество и совместно осуществляющих производственную и иную хозяйственную деятельность (производство, переработку, хранение, транспортировку и реализацию сельскохозяйственной продукции), основанную на их личном участии. Фермерское хозяйство может быть создано одним гражданином.

Согласно ст. 12 указанного Закона граждане, которые заинтересованы в предоставлении им земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для создания фермерского хозяйства и осуществления его деятельности, подают в исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления заявления, в которых должны быть указаны:

– цель использования земельных участков (создание, осуществление деятельности фермерского хозяйства, его расширение);

– испрашиваемое право на предоставляемые земельные участки (в собственность или аренду);

– условия предоставления земельных участков в собственность (за плату или бесплатно);

– срок аренды земельных участков;

– обоснование размеров предоставляемых земельных участков (число членов фермерского хозяйства, виды деятельности фермерского хозяйства);

– предполагаемое местоположение земельных участков.

К заявлению должно быть приложено соглашение, заключенное между членами фермерского хозяйства, если в его создании участвуют более одного человека.

Орган местного самоуправления или по его поручению соответствующая землеустроительная организация на основании заявления, или обращения исполнительного органа государственной власти с учетом зонирования территорий в течение месяца обеспечивает изготовление проекта границ земельного участка и утверждает его.

Исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления в течение четырнадцати дней принимает решение о предоставлении испрашиваемого земельного участка в собственность за плату или бесплатно либо в аренду с приложением проекта его границ.

Договор купли-продажи или аренды земельного участка для создания, осуществления деятельности или расширения фермерского хозяйства заключается в течение семи дней после представления заявителем кадастровой карты (плана) земельного участка в исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления.

Решение исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления об отказе в предоставлении земельного участка для создания фермерского хозяйства и осуществления его деятельности может быть оспорено в судебном порядке;

б) порядок предоставления земельных участков гражданам и их объединениям для ведения садоводства, огородничества и дачного строительства устанавливается ЗК РФ и Федеральным законом 15 апреля 1998 г. № 66-ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» (с изм. и доп. от 2 ноября 2004 г.). Садоводческое, огородническое или дачное некоммерческое объединение граждан – это некоммерческая организация, учрежденная гражданами на добровольных началах для содействия ее членам в решении общих социально-хозяйственных задач ведения садоводства, огородничества и дачного хозяйства. Согласно ст. 13 указанного Закона обеспечение граждан садовыми, огородными и дачными земельными участками является обязанностью органов местного самоуправления по месту жительства граждан.

Регистрация и учет заявлений граждан, нуждающихся в получении садовых, огородных или дачных земельных участков, ведутся органами местного самоуправления отдельно. очередность предоставления садовых, огородных или дачных земельных участков определяется на основании регистрации соответствующих заявлений.

Наличие у гражданина на праве собственности, пожизненного наследуемого владения или бессрочного (постоянного) пользования садового, огородного или дачного земельного участка является основанием для отказа в предоставлении такого участка, если предоставление приведет к превышению установленных предельных норм предоставления земельных участков или если гражданин совершил сделку по отчуждению предоставленного ранее бесплатно земельного участка.

Гражданин вправе в судебном порядке обжаловать решение об отказе в предоставлении земельного участка.

Орган местного самоуправления на основании утвержденного списка граждан, подавших заявление о предоставлении садового, огородного или дачного земельного участка, определяет потребности в садовых, огородных или дачных земельных участках. Расчет производится исходя из установленных норм предоставления земельных участков с учетом необходимых земель общего пользования в садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединениях.

Размер садового, огородного или дачного земельного участка устанавливается органами местного самоуправления с учетом установленных федеральными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, а также законами и иными нормативными правовыми актами субъектов РФ для граждан отдельных категорий предельных норм предоставления земельных участков.

На территории муниципального образования в соответствии с законодательством могут быть выделены зоны, в которых не предоставляются садовые, огородные и дачные земельные участки или ограничиваются права на их использование (особо охраняемые природные территории, территории с зарегистрированными залежами полезных ископаемых, особо ценные сельскохозяйственные угодья, резервные территории развития городских и других поселений, территории с развитыми карстовыми, оползневыми, селевыми и другими природными процессами, представляющими угрозу жизни или здоровью граждан, угрозу сохранности их имущества).

При создании садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения члену такого объединения предоставляется один земельный участок;

в) гражданам, изъявившим желание вести личное подсобное хозяйство, земельные участки предоставляются в соответствии с ЗК РФ и Федеральным законом от 7 июля 2003 г. № 112-ФЗ «О личном подсобном хозяйстве». Личное подсобное хозяйство – форма непредпринимательской деятельности по производству и переработке сельскохозяйственной продукции. Личное подсобное хозяйство ведется гражданином или гражданином и совместно проживающими с ним и (или) совместно осуществляющими с ним ведение личного подсобного хозяйства членами его семьи в целях удовлетворения личных потребностей на земельном участке, предоставленном и (или) приобретенном для ведения личного подсобного хозяйства... Сельскохозяйственная продукция, произведенная и переработанная при ведении личного подсобного хозяйства, является собственностью граждан, ведущих личное подсобное хозяйство. Для ведения личного подсобного хозяйства могут использоваться земельный участок в черте поселений (приусадебный земельный участок) и земельный участок за чертой поселений (полевой земельный участок).

Приусадебный земельный участок используется для производства сельскохозяйственной продукции, а также для возведения жилого дома, производственных, бытовых и иных зданий, строений, сооружений с соблюдением градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил и нормативов.

Полевой земельный участок используется исключительно для производства сельскохозяйственной продукции без права возведения на нем зданий и строений.

Оборот земельных участков, предоставленных гражданам и (или) приобретенных ими для ведения личного подсобного хозяйства, осуществляется в соответствии с гражданским и земельным законодательством;

г) условия предоставления гражданам земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения для сенокошения и выпаса скота устанавливаются ЗК РФ, Федеральным законом «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», другими федеральными законами, а также законами субъектов РФ.

Земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, могут передаваться религиозным организациям (объединениям), казачьим обществам, научно-исследовательским организациям, образовательным учреждениям сельскохозяйственного профиля, общинам коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации для осуществления сельскохозяйственного производства, сохранения и развития традиционного образа жизни, хозяйствования и промыслов коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации, гражданам для сенокошения и выпаса скота в аренду в порядке, установленном ст. 34 ЗК РФ (регулирующей порядок предоставления гражданам земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для целей, не связанных со строительством). При этом выкуп арендуемого земельного участка в собственность не допускается. Земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, занятые оленями пастбищами в районах Крайнего Севера, отгонными пастбищами

и находящиеся в государственной или муниципальной собственности, могут быть переданы гражданам и юридическим лицам только на праве аренды;

2) земли поселений. Землями поселений признаются земли, используемые и предназначенные для застройки и развития городских и сельских поселений и отделенные их чертой от земель других категорий. Порядок использования земель поселений определяется в соответствии с зонированием их территорий. Территория поселения в пределах его административных границ делится на территориальные зоны. Документы зонирования территорий утверждаются и изменяются нормативными правовыми актами местного самоуправления (правилами землепользования и застройки).

Земельные участки в городских и сельских поселениях могут быть изъяты, в том числе путем выкупа, для государственных или муниципальных нужд в целях застройки в соответствии с генеральными планами городских и сельских поселений, правилами землепользования и застройки.

Черта городских, сельских поселений представляет собой внешние границы земель городских, сельских поселений, отделяющие эти земли от земель иных категорий. Ее установление проводится на основании утвержденной градостроительной и землеустроительной документации. Проект черты поселения относится к градостроительной документации. Она должна устанавливаться по границам земельных участков, предоставленных гражданам и юридическим лицам.

Включение земельных участков в черту поселений не влечет за собой прекращение прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков.

Земли поселений в свою очередь, подразделяются на определенные группы. В состав земель поселений могут входить земельные участки, отнесенные в соответствии с градостроительными регламентами к следующим территориальным зонам:

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

б) общественно-деловым. Земельные участки в составе данной зоны предназначены для застройки административными зданиями, объектами образовательного, культурно-бытового, социального назначения и иными предназначенными для общественного использования объектами согласно градостроительным регламентам;

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

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

д) рекреационным. Земельные участки в составе этих зон, в том числе земельные участки, занятые городскими лесами, скверами, парками, городскими садами, прудами, озерами, водохранилищами, используются для отдыха граждан и туризма;

е) сельскохозяйственного использования. Указанные земельные участки используются в целях ведения сельскохозяйственного производства до момента изменения вида их использования в соответствии с генеральными планами поселений и правилами землепользования и застройки;

- ж) специального назначения;
- з) военных объектов;

и) иным территориальным зонам. В частности, предусмотрено, что в пределах черты городских, сельских поселений могут выделяться зоны особо охраняемых территорий, в которые включаются земельные участки, имеющие особое природоохранное, научное, историко-культурное, эстетическое, рекреационное, оздоровительное и иное особо ценное значение.

Кроме того, можно выделить земельные участки общего пользования, занятые площадями, улицами, проездами, автомобильными дорогами, набережными, скверами, бульварами, закрытыми водоемами, пляжами и другими объектами. Они могут включаться в состав различных территориальных зон и не подлежат приватизации.

Правилами землепользования и застройки устанавливается градостроительный регламент для каждой территориальной зоны индивидуально, с учетом особенностей ее расположения и развития, а также возможности территориального сочетания различных видов использования земельных участков (жилого, общественно-делового, производственного, рекреационного и иных видов использования земельных участков).

Для земельных участков, расположенных в границах одной территориальной зоны, устанавливается единый градостроительный регламент. Градостроительный регламент территориальной зоны определяет основу правового режима земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе застройки и последующей эксплуатации зданий, строений, сооружений.

Земельный участок и прочно связанные с ним объекты недвижимости не соответствуют установленному градостроительному регламенту территориальных зон в случае, если:

- а) виды их использования не входят в перечень видов разрешенного использования;
- б) их размеры не соответствуют предельным значениям, установленным градостроительным регламентом.

Указанные земельные участки и прочно связанные с ними объекты недвижимости могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, если их использование опасно для жизни и здоровья людей, окружающей среды, памятников истории и культуры.

В случаях, если использование не соответствующих градостроительному регламенту земельных участков и прочно связанных с ними объектов недвижимости опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия (памятников истории и культуры), в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на использование таких объектов.

Реконструкция и расширение существующих объектов недвижимости, а также строительство новых объектов недвижимости, прочно связанных с указанными земельными участками, могут осуществляться только в соответствии с установленными градостроительными регламентами;

3) землями промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, землями для обеспечения космической деятельности, землями обороны, безопасности и землями иного специального назначения признаются земли, которые расположены за чертой поселений и используются или предназначены для обеспечения деятельности организаций и (или) эксплуатации объектов промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, объектов для обеспечения космической деятельности, объектов обороны и безопасности, осуществления иных специальных задач и права на которые возникли у участников земельных отношений по основаниям, предусмотренным ЗК РФ, федеральными законами и законами субъектов РФ (далее – земли промышленности и иного специального назначения). В состав земель промышленности и иного специального

назначения в целях обеспечения безопасности населения и создания необходимых условий для эксплуатации объектов промышленности, энергетики, особо радиационно опасных и ядерно-опасных объектов, пунктов хранения ядерных материалов и радиоактивных веществ, транспортных и иных объектов могут включаться охранные, санитарно-защитные и иные зоны с особыми условиями использования земель.

Земельные участки, которые включены в состав таких зон, у собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков не изымаются, но в их границах может быть введен особый режим их использования, ограничивающий или запрещающий те виды деятельности, которые несовместимы с целями установления зон.

Данные земли, занятые федеральными энергетическими системами, объектами использования атомной энергии, федеральным транспортом, путями сообщения, объектами федеральной информатики и связи, объектами, обеспечивающими космическую деятельность, объектами обороны и безопасности, объектами оборонного производства, объектами, обеспечивающими статус и защиту Государственной границы РФ, другими объектами, отнесенными к ведению РФ являются федеральной собственностью.

Данную категорию составляют земли:

а) промышленности – таковыми признаются земли, которые используются или предназначены для обеспечения деятельности организаций и (или) эксплуатации объектов промышленности и права на которые возникли у участников земельных отношений по основаниям, предусмотренным ЗК РФ, федеральными законами и законами субъектов РФ. В целях обеспечения деятельности организаций и (или) эксплуатации объектов промышленности могут предоставляться земельные участки для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов, а также устанавливаться санитарно-защитные и иные зоны с особыми условиями использования. Организациям горнодобывающей и нефтегазовой промышленности земельные участки для разработки полезных ископаемых предоставляются после оформления горного отвода, утверждения проекта рекультивации земель, восстановления ранее отработанных земель;

б) энергетики. Землями энергетики признаются земли, которые используются или предназначены для обеспечения деятельности организаций и (или) эксплуатации объектов энергетики и права на которые возникли у участников земельных отношений по основаниям, предусмотренным ЗК РФ, федеральными законами и законами субъектов РФ. В целях обеспечения деятельности организаций и объектов энергетики могут предоставляться земельные участки для:

– размещения гидроэлектростанций, атомных станций, ядерных установок, пунктов хранения ядерных материалов и радиоактивных веществ, хранилищ радиоактивных отходов, тепловых станций и других электростанций, обслуживающих их сооружений и объектов;

– размещения воздушных линий электропередачи, наземных сооружений кабельных линий электропередачи, подстанций, распределительных пунктов, других сооружений и объектов энергетики. Для обеспечения деятельности организаций и эксплуатации объектов энергетики могут устанавливаться охранные зоны электрических сетей;

в) транспорта. К этой категории земель относятся земли, которые используются или предназначены для обеспечения деятельности организаций и (или) эксплуатации объектов автомобильного, морского, внутреннего водного, железнодорожного, воздушного и иных видов транспорта и права на которые возникли у участников земельных отношений по основаниям, предусмотренным настоящим Кодексом, федеральными законами (например, Кодексом внутреннего водного транспорта РФ от 7 марта 2001 г. № 24-ФЗ (с изм. и доп. от 29 июня 2004 г.), Федеральным законом от 10 января 2003 г. № 17-ФЗ «О железнодорожном транспорте в Российской Федерации» (с изм. и доп. от 7 июля 2003 г.)), законами субъектов РФ.

В целях обеспечения деятельности организаций и эксплуатации объектов железнодорожного транспорта могут предоставляться земельные участки для:

- размещения железнодорожных путей;
- размещения, эксплуатации, расширения и реконструкции строений, зданий, сооружений, в том числе железнодорожных вокзалов, железнодорожных станций, а также устройств и других объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств и других объектов железнодорожного транспорта;
- установления полос отвода и охранных зон железных дорог.

В целях обеспечения деятельности организаций и эксплуатации объектов автомобильного транспорта и объектов дорожного хозяйства могут предоставляться земельные участки для:

- размещения автомобильных дорог, их конструктивных элементов и дорожных сооружений;
- размещения автовокзалов и автостанций, других объектов автомобильного транспорта и объектов дорожного хозяйства, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств;
- установления полос отвода автомобильных дорог.

В целях обеспечения деятельности организаций и эксплуатации объектов морского, внутреннего водного транспорта могут предоставляться земельные участки для:

- размещения искусственно созданных внутренних водных путей;
- размещения морских и речных портов, причалов, пристаней, гидротехнических сооружений, других объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств и других объектов морского, внутреннего водного транспорта;
- выделения береговой полосы.

В целях обеспечения деятельности организаций и эксплуатации объектов воздушного транспорта могут предоставляться земельные участки для размещения аэропортов, аэродромов, аэровокзалов, взлетно-посадочных полос, других наземных объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств и других объектов воздушного транспорта.

В целях обеспечения деятельности организаций и эксплуатации объектов трубопроводного транспорта могут предоставляться земельные участки для:

- размещения нефтепроводов, газопроводов, иных трубопроводов;
- размещения объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств и других объектов трубопроводного транспорта;
- установления охранных зон с особыми условиями использования земельных участков.

Свободные земельные участки на полосах отвода железных дорог в пределах земель железнодорожного транспорта могут передаваться в аренду гражданам и юридическим лицам для сельскохозяйственного использования, оказания услуг пассажирам, складирования грузов, устройства погрузочно-разгрузочных площадок, сооружения прирельсовых складов (за исключением складов горюче-смазочных материалов и автозаправочных станций любых типов, а также складов, предназначенных для хранения опасных веществ и материалов) и иных целей.

Земельные участки на полосах отвода автомобильных дорог в пределах земель автомобильного транспорта могут передаваться в установленном ЗК РФ порядке в аренду гражданам и юридическим лицам для размещения объектов дорожного сервиса и наружной рекламы.

На полосах отвода автомобильных дорог, за исключением предусмотренных законодательством случаев, запрещаются:

- строительство жилых и общественных зданий, складов;
- проведение строительных, геолого-разведочных, топографических, горных и изыскательских работ, а также устройство наземных сооружений;
- распахка земельных участков, покос травы, порубка и повреждение многолетних насаждений, снятие дерна и выемка грунта;
- установка наружной рекламы, информационных щитов и указателей, не имеющих отношения к безопасности дорожного движения.

Береговая полоса внутренних водных путей выделяется для работ, связанных с судоходством и сплавом по внутренним водным путям, вне территорий поселений. Порядок выделения береговой полосы и пользования ею определяется Кодексом внутреннего водного транспорта РФ.

Границы охранных зон, на которых размещены объекты системы газоснабжения, определяются на основании строительных норм и правил, правил охраны магистральных трубопроводов, других утвержденных в установленном порядке нормативных документов. На указанных земельных участках при их хозяйственном использовании не допускается строительство каких бы то ни было зданий, строений, сооружений в пределах установленных минимальных расстояний до объектов системы газоснабжения. Не разрешается препятствовать организации – собственнику системы газоснабжения или уполномоченной ею организации в выполнении ими работ по обслуживанию и ремонту объектов системы газоснабжения, ликвидации последствий возникших на них аварий, катастроф.

В целях создания условий для строительства и реконструкции объектов автомобильного, водного, железнодорожного, воздушного и иных видов транспорта осуществляется резервирование земель;

г) связи, радиовещания, телевидения, информатики. В данную группу земель входят земли, которые используются или предназначены для обеспечения деятельности организаций и (или) объектов связи, радиовещания, телевидения, информатики и права на которые возникли у участников земельных отношений по основаниям, предусмотренным ЗК РФ, федеральными законами и законами субъектов РФ. В целях обеспечения связи (кроме космической связи), радиовещания, телевидения, информатики могут предоставляться земельные участки для размещения объектов соответствующих инфраструктур, включая:

- эксплуатационные предприятия связи, на балансе которых находятся радиорелейные, воздушные, кабельные линии связи и соответствующие полосы отчуждения;
- кабельные, радиорелейные и воздушные линии связи и линии радиофикации на трассах кабельных и воздушных линий связи и радиофикации и соответствующие охранные зоны линий связи;
- подземные кабельные и воздушные линии связи и радиофикации и соответствующие охранные зоны линий связи;
- наземные и подземные необслуживаемые усилительные пункты на кабельных линиях связи и соответствующие охранные зоны;
- наземные сооружения и инфраструктуру спутниковой связи;
- земли для обеспечения космической деятельности – это земли, которые используются или предназначены для обеспечения деятельности организаций и (или) объектов космической деятельности и права на которые возникли у участников земельных отношений по основаниям, предусмотренным ЗК РФ, федеральными законами и законами субъектов РФ. В целях обеспечения космической деятельности могут предоставляться земельные участки для размещения наземных объектов космической инфраструктуры, включая космодромы, стартовые комплексы и пусковые установки, командно-измерительные комплексы, центры и пункты

управления полетами космических объектов, пункты приема, хранения и переработки информации, базы хранения космической техники, районы падения отделяющихся частей ракет, полигоны приземления космических объектов и взлетно-посадочные полосы, объекты экспериментальной базы для отработки космической техники, центры и оборудование для подготовки космонавтов, другие наземные сооружения и технику, используемые при осуществлении космической деятельности. Земельные участки, используемые под районы падения отделяющихся частей ракет эпизодически, у собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков не изымаются;

– земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения. Ими признаются земли, которые используются или предназначены для обеспечения деятельности Вооруженных Сил РФ, других войск, воинских формирований и органов, организаций, предприятий, учреждений, осуществляющих функции по вооруженной защите целостности и неприкосновенности территории РФ, защите и охране Государственной границы РФ, информационной безопасности, другим видам безопасности в закрытых административно-территориальных образованиях, и права на которые возникли у участников земельных отношений по основаниям, предусмотренным ЗК РФ, федеральными законами.

В целях обеспечения обороны могут предоставляться земельные участки для:

– строительства, подготовки и поддержания в необходимой готовности Вооруженных Сил РФ, других войск, воинских формирований и органов (размещение военных организаций, учреждений и других объектов, дислокация войск и сил флота, проведение учений и иных мероприятий);

– разработки, производства и ремонта вооружения, военной, специальной, космической техники и боеприпасов (испытательных полигонов, мест уничтожения оружия и захоронения отходов);

– создания запасов материальных ценностей в государственном и мобилизационном резервах (хранилища, склады и другие).

При необходимости временного использования земель (территорий) для проведения учений и других мероприятий, связанных с нуждами обороны, земельные участки у собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков не изымаются.

В целях обеспечения защиты и охраны Государственной границы РФ в порядке, установленном законодательством РФ, отводятся в постоянное (бессрочное) пользование земельные полосы или участки для обустройства и содержания инженерно-технических сооружений и заграждений, пограничных знаков, пограничных просек, коммуникаций, пунктов пропуска через Государственную границу РФ и других объектов.

Для размещения объектов по разработке, изготовлению, хранению и утилизации оружия массового поражения, переработке радиоактивных и других материалов, военных и иных объектов в закрытых административно-территориальных образованиях земельные участки предоставляются в постоянное (бессрочное) пользование или в аренду.

В закрытом административно-территориальном образовании устанавливается особый режим использования земель по решению Правительства РФ.

В целях обеспечения безопасности хранения вооружения и военной техники, другого военного имущества, защиты населения и объектов производственного, социально-бытового и иного назначения, а также охраны окружающей среды при возникновении чрезвычайных ситуаций техногенного и природного характера на прилегающих к арсеналам, базам и складам Вооруженных Сил РФ, других войск, воинских формирований и органов земельных участках могут устанавливаться запретные зоны;

4) земли особо охраняемых территорий и объектов. К ним относятся земли, которые имеют особое природоохранное, научное, историко-культурное, эстетическое, рекреационное,

оздоровительное и иное ценное значение, которые изъяты в соответствии с постановлениями федеральных органов государственной власти, органов государственной власти субъектов РФ или решениями органов местного самоуправления полностью или частично из хозяйственного использования и оборота и для которых установлен особый правовой режим. То есть в эту категорию входят следующие группы:

а) особо охраняемые природные территории, в том числе лечебно-оздоровительные местности и курорты. К ним относятся земли государственных природных заповедников, в том числе биосферных, государственных природных заказников, памятников природы, национальных парков, природных парков, дендрологических парков, ботанических садов, территорий традиционного природопользования коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока РФ, а также земли лечебно-оздоровительных местностей и курортов. Они относятся к объектам общенационального достояния и могут находиться в федеральной собственности, собственности субъектов РФ и в муниципальной собственности.

В целях защиты земель особо охраняемых природных территорий от неблагоприятных антропогенных воздействий на прилегающих к ним земельных участках могут создаваться охранные зоны или округа с регулируемым режимом хозяйственной деятельности.

В границах этих зон запрещается деятельность, оказывающая негативное (вредное) воздействие на природные комплексы особо охраняемых природных территорий.

Границы охранных зон должны быть обозначены специальными информационными знаками.

Земельные участки в границах охранных зон у собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков не изымаются и используются ими с соблюдением установленного для этих земельных участков особого правового режима. Земли государственных заповедников, национальных парков находятся в федеральной собственности и предоставляются им на праве постоянного (бессрочного) пользования. Земельные участки в границах государственных заповедников и национальных парков не подлежат приватизации. В отдельных случаях допускается наличие в границах национальных парков земельных участков иных пользователей, а также собственников, деятельность которых не оказывает негативное (вредное) воздействие на земли национальных парков и не нарушает режим использования земель государственных заповедников и национальных парков. Национальные парки имеют исключительное право приобретения указанных земель.

На землях особо охраняемых природных территорий федерального значения запрещаются:

- предоставление садоводческих и дачных участков;
- строительство федеральных автомобильных дорог, трубопроводов, линий электропередачи и других коммуникаций, а также строительство и эксплуатация промышленных, хозяйственных и жилых объектов, не связанных с функционированием особо охраняемых природных территорий;
- движение и стоянка механических транспортных средств, не связанные с функционированием особо охраняемых природных территорий, прогон скота вне автомобильных дорог;
- иные виды деятельности, запрещенные федеральными законами.

Объявление земель государственным природным заказником допускается как с изъятием, в том числе путем выкупа, так и без такого изъятия земельных участков у их собственников, землепользователей, землевладельцев.

Земельные участки, занятые природными комплексами и объектами, объявленными в установленном порядке памятниками природы, могут быть изъяты у собственников этих участков, землепользователей, землевладельцев.

В состав земель лечебно-оздоровительных местностей и курортов включаются земли, обладающие природными лечебными ресурсами (месторождениями минеральных вод, лечеб-

ных грязей, рапой лиманов и озер), благоприятным климатом и иными природными факторами и условиями, которые используются или могут использоваться для профилактики и лечения заболеваний человека.

В целях сохранения благоприятных санитарных и экологических условий для организации профилактики и лечения заболеваний человека на землях территорий лечебно-оздоровительных местностей и курортов устанавливаются округа санитарной (горно-санитарной) охраны в соответствии с законодательством. Границы и режим округов санитарной (горно-санитарной) охраны курортов, имеющих федеральное значение, устанавливаются Правительством РФ.

Земельные участки в границах санитарных зон у собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев, арендаторов земельных участков не изымаются и не выкупаются, за исключением случаев, если в соответствии с установленным санитарным режимом предусматривается полное изъятие этих земельных участков из оборота (первая зона санитарной (горно-санитарной) охраны лечебно-оздоровительных местностей и курортов). Земельные участки, находящиеся в частной собственности, подлежат выкупу у их собственников в соответствии со ст. 55 ЗК РФ. Использование земельных участков в границах второй и третьей зон санитарной (горно-санитарной) охраны ограничивается в соответствии с законодательством об особо охраняемых природных территориях;

Конец ознакомительного фрагмента.

Текст предоставлен ООО «ЛитРес».

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

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