

Новые правила

Существует пять категорий участников земельных отношений:

собственники земельных участков - лица, являющиеся собственниками земельных участков; землепользователи - лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования или на праве безвозмездного срочного пользования; землевладельцы - лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве пожизненного наследуемого владения; арендаторы земельных участков - лица, владеющие и пользующиеся земельными участками по договору аренды, договору субаренды; обладатели сервитута - лица, имеющие право ограниченного пользования чужими земельными участками (сервитут).

Иностранные граждане, лица без гражданства и иностранные юридические лица не могут обладать на праве собственности земельными участками, находящимися на приграничных территориях, перечень которых устанавливается Президентом РФ в соответствии с федеральным законодательством о Государственной границе Российской Федерации, и на иных установленных особо территориях Российской Федерации в соответствии с федеральными законами. Иностранцам, лицам без гражданства и иностранным юридическим лицам в соответствии со [ст. 28](#) Земельного кодекса земельные участки из государственных или муниципальных земель предоставляются в собственность только за плату. Бесплатное предоставление таких земельных участков в собственность иностранных граждан и юридических лиц, а также лиц без гражданства не допускается ни при каких обстоятельствах.

В [п. 1 ст. 28](#) Земельного кодекса РФ определены права, на которых земельные участки могут предоставляться гражданам. Земельные участки из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются гражданам в собственность или в аренду, в безвозмездное срочное пользование в случаях, предусмотренных [п. 1 ст. 24](#) Кодекса.

Граждане Российской Федерации, имеющие в фактическом пользовании земельные участки с расположенными на них жилыми домами, приобретенные ими в результате сделок, которые были совершены до вступления в силу [Закона](#) СССР от 06.03.1990 N

1305-1 "О собственности в СССР", но которые не были надлежаще оформлены и зарегистрированы, имеют право бесплатно приобрести право собственности на указанные земельные участки в соответствии с правилами, установленными [ст. 36](#) Земельного кодекса.

Из принципа платного предоставления земли в частную собственность в законодательстве могут быть установлены исключения. Граждане, имеющие трех и более детей, имеют право приобрести бесплатно, в том числе для индивидуального жилищного строительства, без торгов и предварительного согласования мест размещения объектов находящиеся в государственной или муниципальной собственности земельные участки в случаях и в порядке, которые установлены законами субъектов Российской Федерации (см. [п. 2 ст. 28](#) Кодекса).

[Пункт 2 ст. 34](#) Земельного кодекса устанавливает порядок действий граждан, заинтересованных в получении земельных участков для целей, не связанных со строительством: подача в письменной или электронной форме с использованием информационно-телекоммуникационных сетей общего пользования, в том числе сети Интернет, включая единый портал государственных и муниципальных услуг, заявления в орган местного самоуправления, уполномоченный предоставлять земельные участки. Данное заявление может быть подано через многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг. В указанном заявлении должны быть определены цель использования земельного участка, его предполагаемые размеры и местоположение, испрашиваемое право на землю.

Граждане, заинтересованные в приобретении права собственности в отношении земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, должны учитывать, что отдельные виды таких земельных участков не могут быть предоставлены в частную собственность в соответствии с Кодексом и другими федеральными законами (см. [п. 2 ст. 15](#) Кодекса). Например, согласно [п. 2 ст. 27](#) Земельного кодекса, земельные участки, отнесенные к землям, изъятым из оборота, не могут предоставляться в частную собственность, а также быть объектами сделок, предусмотренных гражданским законодательством. Земельные участки, отнесенные к землям, ограниченным в обороте, не предоставляются в частную собственность, за исключением случаев, установленных федеральными законами.

Следующим этапом в процедуре предоставления земельных участков гражданам для целей, не связанных со строительством, являются утверждение и выдача заявителю

схемы расположения земельного участка на кадастровом плане или кадастровой карте соответствующей территории. Совершение указанных действий в месячный срок, определенный [п. 4 ст. 34](#) Земельного кодекса, следует рассматривать в качестве юридической обязанности соответствующего органа местного самоуправления.

Следующий этап является обеспечение заявителем за свой счет выполнение в отношении земельного участка кадастровых работ и обращение с заявлением об осуществлении государственного кадастрового учета этого земельного участка в порядке, установленном [ФЗ](#) от 24.07.2007 N 221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости".

Заявление о кадастровом учете и необходимые для кадастрового учета документы представляются в орган кадастрового учета непосредственно либо через многофункциональный центр заявителем или его представителем лично либо представляются в орган кадастрового учета посредством почтового отправления с описью вложения и с уведомлением о вручении. В случае личного обращения в орган кадастрового учета непосредственно либо через многофункциональный центр физическое лицо предъявляет документ, удостоверяющий его личность, а представитель физического лица также нотариально удостоверенную доверенность, подтверждающую его полномочия, если иное не установлено федеральным законом. Заявление, которое подается через многофункциональный центр, подписывается заявителем или его представителем в присутствии работника многофункционального центра. При постановке на учет объекта недвижимости заявление и необходимые для кадастрового учета документы могут быть представлены в орган кадастрового учета в форме электронных документов с использованием информационно-телекоммуникационных сетей общего пользования, в том числе сети Интернет, включая единый портал государственных и муниципальных услуг, в порядке, установленном органом нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений.

Основания, сроки, место осуществления кадастрового учета, лица, имеющие право на обращение с заявлениями о кадастровом учете, порядок представления заявителями документов для осуществления кадастрового учета, а также состав необходимых документов определяются по правилам [ст. 16 - 22](#) [ФЗ](#) от 24.07.2007 N 221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости".

В зависимости от того, в государственной или муниципальной собственности находится испрашиваемый земельный участок, решение о его предоставлении в собственность (о

передаче в аренду) принимается соответственно исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления.

[Пункт 5 ст. 34](#) Кодекса устанавливает двухнедельный срок для принятия такого решения. Течение этого срока начинается со дня представления кадастрового паспорта испрашиваемого земельного участка.

В решении о предоставлении испрашиваемого земельного участка в собственность должно быть указано на возмездный или безвозмездный характер предоставления участка. К решению исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления о предоставлении земельного участка в собственность либо о передаче земельного участка в аренду обязательно должен прилагаться кадастровый паспорт этого земельного участка. Копия решения о предоставлении земельного участка в собственность за плату или бесплатно с приложением кадастрового паспорта этого земельного участка может быть выдана (направлена) через многофункциональный центр.

Решение о платном предоставлении земельного участка в собственность либо о передаче земельного участка в аренду является основанием для заключения соответственно договора купли-продажи или аренды земельного участка. В соответствии с [п. 6 ст. 34](#) Кодекса договор купли-продажи или аренды земельного участка заключается в недельный срок со дня принятия решения о предоставлении соответствующего земельного участка в собственность за плату или бесплатно либо о передаче в аренду земельного участка заявителю.

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 непосредственно либо через многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг 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.

Право на ведение личного подсобного хозяйства имеют дееспособные граждане, которым земельные участки предоставлены или которыми земельные участки приобретены для ведения личного подсобного хозяйства. Граждане вправе осуществлять ведение личного подсобного хозяйства с момента государственной регистрации прав на земельный участок. Регистрация личного подсобного хозяйства не требуется.

Земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, для ведения личного подсобного хозяйства предоставляются гражданам, которые зарегистрированы по месту постоянного проживания в сельских поселениях.

Гражданам, которые зарегистрированы по месту постоянного проживания в городских поселениях, земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, для ведения личного подсобного хозяйства предоставляются при наличии свободных земельных участков.

Для ведения личного подсобного хозяйства могут использоваться земельный участок в границах населенного пункта (приусадебный земельный участок) и земельный участок за пределами границ населенного пункта (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.

Согласно статье 30 Земельного кодекса предоставление земельных участков для строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется с проведением работ по их формированию: без

предварительного согласования мест размещения объектов и с предварительным согласованием мест размещения объектов.

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

-проведение работ по формированию земельного участка:

- 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;

-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:

- выбор земельного участка и принятие в порядке, установленном [статьей 31](#) настоящего Кодекса, решения о предварительном согласовании места размещения объекта;

- выполнение в отношении земельного участка кадастровых работ, осуществление его государственного кадастрового учета;

- принятие решения о предоставлении земельного участка для строительства в соответствии с правилами, установленными статьей [32](#) настоящего Кодекса.

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.

Наталья АДМАКИНА,

старший помощник Рузаевского межрайонного прокурора младший советник юстиции