

ТОРГИ, АРЕНДА И ДРУГИЕ ОСНОВАНИЯ



Отношения в области земельных отношений и частично в сфере градостроительной деятельности претерпели значительные изменения. Рассмотрим основные из них.

Игорь ЧУМАЧЕНКО,
партнер, руководитель практики «Недвижимость. Земля. Строительство», юридическая фирма VEGAS LEX, г. Москва

Порядок во всем

В Градостроительном кодексе закрепляется новый вид договора – договор комплексного освоения территории – и устанавливается порядок его заключения. Комплексное освоение территории предполагает подготовку документации по планировке территории, образование земельных участков в границах данной территории, строительство на земельных участках в границах данной территории объектов транспортной, коммунальной и социальной инфраструктур, а также иных объектов в соответствии с документацией по планировке территории.

Значительный блок поправок вносится в Земельный кодекс. Одно из ключевых изменений – понятие земельного участка. Со дня вступления в силу новой редакции устанавливается, что земельный участок как объект права собственности и иных прав на землю является недвижимой вещью, которая пред-

ставляет собой часть земной поверхности и имеет характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуально определенной вещи.

Одни из наиболее ожидаемых изменений коснулись порядка предоставления земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности, в том числе для целей строительства. В частности, прекращено предоставление участков по процедуре акта выбора (без торгов), которая давала девелоперам возможность получения из государственной или муниципальной собственности участков (только из числа несформированных) под строительство объектов нежилого назначения.

Необходимо отметить, что для лиц, в отношении которых было принято решение о предварительном согласовании места размещения объекта до вступления в силу рассматриваемых изменений в законодательство, такое решение остается действенным в течение трех лет с момента его принятия.

При этом сама процедура предварительного согласования в новой редакции ЗК РФ не упразднена, однако для предоставления земельных участков по такой процедуре согласно п. 6 ст. 39.15 ЗК РФ необходимы основания, прямо предусмотренные настоящим ЗК РФ для получения участка в собственность или аренду без торгов.

Передача в собственность...

С учетом вступивших в силу изменений Минэкономразвития России издало Приказ от 12.01.2015 № 1 об утверждении перечня документов, подтверждающих право заявителя на приобретение земельного участка без проведения торгов (вступает в силу 11.03.2015).

При этом преимущественным основанием передачи земельных участков в собственность, аренду становится предоставление земельных участков на торгах, осуществляемых в форме аукциона.

В то же время в отдельных случаях предусмотрена передача земельных участков в собственность без проведения торгов, в том числе путем:

- продажи земельных участков, образованных из земельного участка, предоставленного в аренду для комплексного освоения территории лицу, с которым заключен договор о комплексном освоении территории;
- предоставления бесплатно в собственность земельного участка, образованного в границах застроенной территории, в отношении которой заключен договор о ее развитии;
- предоставления земельного участка, образованного в результате раздела земельного участка, ранее предоставленного юридическому лицу для ведения дачного хозяйства;

– предоставления образованного земельного участка из земельного участка, ранее предоставленного некоммерческой организации, созданной гражданами, для ведения садоводства, огородничества, дачного хозяйства.

...и аренду

Отдельные основания для предоставления в аренду земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, установлены ч. 2 ст. 39.6 ЗК РФ в новой редакции, в частности:

- в соответствии с указом или распоряжением Президента РФ;
- в соответствии с распоряжением Правительства РФ для размещения объектов социально-культурного назначения, реализации масштабных инвестиционных проектов при условии соответствия указанных объектов, инвестиционных проектов критериям, установленным Правительством РФ. Критерии масштабных инвестиционных проектов установлены Постановлением Правительства РФ от 29.12.2014 № 1603;
- в соответствии с распоряжением высшего должностного лица субъекта Российской Федерации для размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, реализации масштабных инвестиционных проектов при условии соответствия указанных объектов, инвестиционных проектов критериям, установленным законами субъектов Российской Федерации. Анализ критериев, утвержденных Постановлением Правительства РФ, показывает, что к таким проектам могут быть отнесены, например, проекты, отвечающие приоритетам и целям, определенным в прогнозах и программах социально-экономического развития субъекта, государственных программах субъекта;
- предоставление земельного участка, образованного из земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, лицу, с которым был заключен договор аренды такого земельного участка;
- земельные участки, на которых расположены здания, строения, сооружения, предоставляются собственникам объектов недвижимости или лицам, которым такие объекты предоставлены на праве хозяйственного ведения;
- земельные участки, на которых расположены объекты незавершенного строительства, неоднократно для завершения их строительства собственникам объектов незавершенного строительства.

Объект незавершенного строительства

Необходимо отметить, что со вступлением в силу Закона № 171-ФЗ ГК РФ дополняется

ст. 239.1, устанавливающей возможность отчуждения объекта незавершенного строительства в связи с прекращением действия договора аренды земельного участка, находящегося в публичной собственности.

В случае прекращения действия договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности и предоставленного по результатам аукциона, объекты незавершенного строительства, расположенные на таком земельном участке, могут быть изъяты у собственника по решению суда путем продажи с публичных торгов. При этом интересы добросовестного застройщика защищаются нормой, устанавливающей, что требование о продаже объекта незавершенного строительства не подлежит удовлетворению, если собственник этого объекта докажет, что нарушение срока строительства объекта связано с действиями (бездействием) органов государственной власти, органов местного самоуправления или лиц, осуществляющих эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, к которым должен быть подключен объект.

При этом согласно п. 33 ст. 34 Закона № 171-ФЗ положения ст. 239.1 ГК РФ распространяются на договоры аренды земельных участков, заключенные после вступления в силу данного Закона.

Можно и безвозмездно

Закон № 171-ФЗ дополняет ЗК РФ главой 5, определяющей случаи и порядок безвозмездной передачи земельных участков, находящихся в федеральной собственности, в муниципальную собственность или в собственность субъектов РФ.

Так, названная глава содержит закрытый перечень земельных участков, не подлежащих передаче в муниципальную собственность или в собственность субъектов РФ. Не подлежат передаче муниципалитетам и субъектам РФ, как правило, только те земли, которые необходимы для реализации федеральной властью своих полномочий.

Также Законом № 171-ФЗ допускается передача земельных участков, которые только предстоит образовать. В таком случае к заявлению о передаче прикладывается проект межевания территории, в границах которой расположен такой участок, а при его отсутствии – схема расположения земельного участка.

Кроме того, дополнительно урегулирован порядок прекращения прав третьих лиц на земельный участок, безвозмездно передаваемый из федеральной собственности. ➤

➔ ном порядке, а не только через некоммерческие объединения граждан.

Также появится возможность добавить к своему участку небольшую часть прилегающей государственной или муниципальной земли, если она не может быть никаким другим образом использована. Следует тем не менее понимать, что данные участки не должны быть землей общего пользования или участком соседа. Выкупить эту землю можно будет по выгодной цене, которая должна быть значительно ниже рыночной. Для многих физических и юридических лиц данное нововведение даст реальный шанс приобрести за очень небольшие деньги полоски примыкающей земли, которыми они пользуются. А государство получит больше земли, вовлеченной в оборот.

Появились и новеллы, касающиеся обмена земельным участком, так в случае изъятия земельного участка, находящегося в частной собственности, для государственных или муниципальных нужд с согласия собственника такого земельного участка по договору мены ему может быть передан в собственность земельный участок, который находится в государственной или муниципальной собственности и цена которого ниже выкупной цены изымаемого земельного участка. В этом случае собственнику, у которого изымается земельный участок, возмещается указанная разница в срок, не превышающий 3 месяцев со дня перехода права собственности на изъятый земельный участок.

Благодаря новым положениям земельный надзор и контроль заметно усиливается в отношении земельных участков, находящихся не только у физических лиц, но и у юридических лиц. Впервые вводится процедура административного обследования в рамках земельного надзора, это позволит лучше бороться с самовольным захватом земли. Земельный инспектор теперь правомочен проводить административное обследование даже без соответствующего заявления о факте нарушения как в отношении всего населенного пункта, так и определенной территории. Также земельный инспектор сможет без труда истребовать сведения из публичной кадастровой карты и Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество. За нецелевое использование участка юридическим лицом размер штрафа теперь составит от 1,5 до 2% от кадастровой стоимости, но не менее 100 тыс. руб., если не выяснится, что муниципалитет не оформил надлежащим образом участок, на который у собственника есть документы. Тогда земельный инспектор выдает соответствующее предписание органу местного самоуправления.

Помимо перечисленных выше нововведений также:

- урегулированы отношения в области установления сервитуттов, перераспределения земель, передачи земельных участков, находящихся в федеральной собственности, в муниципальную собственность или в собственность субъектов Российской Федерации;
- установлены порядок и правила проведения аукциона в электронной форме по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, за исключением проведения аукциона, если земельный участок предоставляется гражданам для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства, дачного хозяйства, садоводства, гражданам или крестьянским (фермерским) хозяйствам для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности либо предназначен для сельскохозяйственного производства;
- предусмотрена возможность использования гражданами и юридическими лицами земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков;
- уточнены правовые нормы, определяющие понятие «земельный участок», устанавливающие порядок образования земельных участков, содержание вещных и иных прав на земельные участки, виды и условия сделок с ними;
- предусмотрена возможность отчуждения объекта незавершенного строительства в связи с прекращением договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности;
- исключена возможность предоставления участка с предварительным согласованием мест размещения объектов, признаны утратившими силу положения о предоставлении земельных участков для жилищного строительства;
- уточнены изменения и нововведения давно необходимыми нашему земельному законодательству, в целом они должны максимально прозрачно помочь физическим и юридическим лицам получить равный доступ к земельным ресурсам страны без избыточных согласований в различных государственных инстанциях, а также создать возможность для людей более эффективно распоряжаться своими наделами – продавать, сдавать в аренду, закладывать и передавать в залог. ➤

ЗЕМЛЮ – ГРАЖДАНАМ И ОРГАНИЗАЦИЯМ



Михаил ПРИХОЖАН,
юрист направления «Юридическая практика», группа компаний SRG, г. Москва

В статье 39.1 Земельного кодекса РФ, введенной Законом № 171-ФЗ, определено, что земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются на основании:

- ✓ решения органа государственной власти или органа местного самоуправления в случае предоставления земельного участка в собственность бесплатно или в постоянное (бессрочное) пользование;
- ✓ договора купли-продажи в случае предоставления земельного участка в собственность за плату;
- ✓ договора аренды в случае предоставления земельного участка в аренду;
- ✓ договора безвозмездного пользования в случае предоставления земельного участка в безвозмездное пользование.

Согласно данному Закону продажа земельных участков, а также заключение договоров аренды земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется исключительно на торгах, проводимых в форме аукционов, за исключением закрытого перечня случаев, предусмотренных

вводимыми Законом № 171-ФЗ ст. 39.3 и 39.6 ЗК РФ.

В целом указанный перечень упорядочивает ранее имевшиеся нормы по данному вопросу, однако вводятся и новые основания продажи земельных участков без проведения торгов. Указанные положения распространяются на следующие земельные участки:

- ✓ земельные участки, образованные из земельного участка, предоставленного некоммерческой организации, созданной гражданами, для комплексного освоения территории в целях индивидуального жилищного строительства (за исключением земельных участков, отнесенных к имуществу общего пользования), членом этой некоммерческой организации или, если это предусмотрено решением общего собрания членов этой некоммерческой организации, этой некоммерческой организации;
- ✓ земельные участки, образованные из земельного участка, предоставленного некоммерческой организации, созданной гражданами, для ведения садоводства, огородничества, дачного хозяйства (за исключением земельных участков, отнесенных к имуществу общего пользования), членом этой некоммерческой организации;
- ✓ земельные участки, образованные в результате раздела земельного участка, предоставленного юридическому лицу для ведения дачного хозяйства и относящегося к имуществу общего пользования, указанному юридическому лицу;
- Кроме того, Закон № 171-ФЗ предусмотрел возможность предоставления в аренду без проведения торгов земельного участка, который находится в государственной или муниципальной собственности и на котором расположен объект незавершенного строительства, осуществляется неоднократно для завершения строительства этого объекта, собственнику объекта незавершенного строительства, право собственности на который приобретено по результатам публичных торгов по продаже этого объекта, изъятую у предыдущего собственника в связи с прекращением действия договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности.

Согласно введенной данным Законом ст. 39.5 ЗК РФ определен перечень случаев, когда предоставление земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, гражданину или юридическому лицу в собственность осуществляется бесплатно на основании решения уполномоченного органа.

Законом № 171-ФЗ расширяется возможность бесплатного предоставления в собственность земельных участков для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства гражданам, работающим по некоторым специальностям в муниципальных образованиях, определенных законом субъекта Российской Федерации. Частью 2 вводимой ст. 39.19 ЗК РФ закрепляется, что в определенных случаях порядок постановки граждан на учет в качестве лиц, имеющих право на предоставление земельных участков в собственность бесплатно, основанная для отказа в данном предоставлении, предельные размеры земельных участков, предоставляемых этим гражданам, устанавливаются законами субъектов Российской Федерации. Данное положение особенно важно, поскольку действующая редакция ЗК РФ не содержит норм, закрепляющих указанные порядки, а также не делегирует такое право субъектам Российской Федерации, что служило поводом многократного внесения субъектами Российской Федерации законопроектов, предлагающих закрепить за ними право по установлению таких порядков.

Во исполнение данного Закона Приказом Минэкономразвития России от 12.01.2015 № 1 утвержден перечень документов, подтверждающих право заявителя на приобретение земельного участка без проведения торгов. Перечень содержит 86 оснований для предоставления земельного участка без проведения торгов, по каждому из которых указаны подлежащие представлению документы и лицо, которое их представляет. Приказ вступает в силу с 11.03.2015. ➤