

участка осуществляется в соответствии с утвержденной схемой его расположения.

#### **Упразднена процедура получения участка по процедуре предварительного согласования места размещения объекта**

С 1 марта 2015 г. установлен закрытый перечень документов — оснований перехода права на земельный участок, принадлежащий государству или муниципалитету. В соответствии с п. 1 ст. 39.1 ЗК РФ основаниями возникновения прав на земельные участки, предоставляемые из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, являются:

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

При этом по общему правилу продажа находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков, основным видом разрешенного использования которых является строительство зданий, сооружений, не допускается. Исключения из данного правила предусмотрены в п. 2 ст. 39.1 и п. 2 ст. 39.3 ЗК РФ (в частности, к исключениям относятся земельные участки, образованные в результате раздела участка, предоставленные некоммерческой организацией, созданной гражданами, для комплексного освоения территории в целях индивидуального жилищного строительства и относящиеся к имуществу общего пользования этой некоммерческой организации).

Следует также отметить, что новые правила не предусматривают получение земли без торгов по процедуре предварительного согласования места размещения объекта, а основными формами предоставления публичных земель для строительства являются аренда и аукцион.

Теперь при проведении аукциона запрещается объединение двух и более земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в один лот аукциона, если иное не предусмотрено федеральным законом.

Также в соответствии с п. 14 ст. 39.8 ЗК РФ в договоре аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, не могут устанавливаться требования к выполнению каких-либо работ или оказанию услуг, влекущих за собой дополнительные расходы арендатора, не связанные с предметом этого договора, если иное не установлено федеральным законом. Это означает прямой запрет на включение в текст договора каких-либо «социальных» или «инвестиционных» условий, имевших место в прежней практике.

#### **Способы перехода прав на государственный или муниципальный земельный участок**

Земельный кодекс в редакции Закона №171-ФЗ устанавливает различные способы перехода прав на государственный или муниципальный земельный участок:

- 1) в собственность за плату (ст. 39.3 ЗК РФ).

Продажа земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется только на торгах. Без проведения торгов в специальном порядке осуществляется продажа земельных участков для комплексного освоения территории, для индивидуального жилищного строительства, для ведения садоводства, огородничества, дачного, фермерского хозяйства, для собственников зданий, сооружений либо помещений в них;

- 2) в собственность бесплатно (ст. 39.5 ЗК РФ).

Предоставление государственного или муниципального земельного участка гражданину или организации в собственность бесплатно осуществляется на основании решения уполномоченного органа. В том числе в следующих случаях: лицу, с которым заключен договор развития территории; религиозной организации, имеющей в собственности здания или сооружения религиозного или благотворительного назначения; муниципальным служащим в соответствии с подп. 7 п. 2 ст. 39.10 ЗК РФ, многодетным семьям в случаях, предусмотренных законом;

- 3) в аренду (платное временное пользование).

Согласно ст. 39.6. ЗК РФ земельные участки, находящихся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются в аренду на торгах и без проведения торгов.

Без проведения торгов могут быть предоставлены земельные участки:

- юридическим лицам в соответствии с указом или распоряжением Президента РФ;
- юридическим лицам в соответствии с распоряжением Правительства РФ для размещения объектов социально-культурного назначения, реализации масштабных инвестиционных проектов;
- юридическим лицам в соответствии с распоряжением высшего должностного лица субъекта РФ для размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, реализации масштабных инвестиционных проектов;
- юридическим лицам для размещения объектов, предназначенных для обеспечения электро-, тепло-, газо- и водоснабжения, водоотведения, связи, нефтепроводов, объектов федерального, регионального или местного значения;
- образованные из земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, в том числе предоставленного для комплексного освоения территории, лицу, с которым был заключен договор аренды земельного участка;
- 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, членам данной некоммерческой организации или, если это предусмотрено решением общего собрания членов данной некоммерческой организации, самой некоммерческой организации;
- для завершения строительства собственникам объектов незавершенного строительства;
- для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства;
- для освоения территории в целях строительства жилья экономического класса или для комплексного освоения территории в целях строительства жилья экономического класса;
- собственникам зданий, сооружений, помещений в них и (или) лицам, которым эти объекты недвижимости предоставлены на праве хозяйственного ведения или в некоторых случаях на праве оперативного управления;
- образованных в границах застроенной территории — лицу, с которым заключен договор о развитии застроенной территории;
- гражданам для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта, садоводства, дачного хозяйства, гражданам и крестьянским (фермерским) хозяйствам для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности;
- при изъятии арендуемых гражданином или организацией земельных участков для государственных или муниципальных нужд;
- в других перечисленных в ст. 39.6 ЗК РФ случаях;

4) в безвозмездное (временное) пользование (ст. 39.10 ЗК РФ). В безвозмездное пользование земельные участки могут быть предоставлены ограниченному кругу лиц. В частности, органам государственной власти и органам местного самоуправления, государственным и муниципальным учреждениям (бюджетным, казенным, автономным), казенным предприятиям, центрам исторического наследия президентов Российской Федерации, прекративших исполнение своих полномочий, в виде служебных надделов работникам организаций, религиозным организациям для размещения зданий, сооружений религиозного или благотворительного назначения на срок до десяти лет.

Отдельное внимание уделено праву безвозмездного пользования земельным участком гражданином. Гражданину может быть предоставлен земельный участок во временное пользование для ведения личного подсобного хозяйства или осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности в муниципальных образованиях, определенных законом субъекта Российской Федерации, на срок не более чем шесть лет, для индивидуального жилищного строительства или ведения личного подсобного хозяйства в муниципальных образованиях, определенных законом субъекта Российской Федерации, гражданам, которые работают в таких муниципальных образованиях по специальностям, установленным законом субъекта Российской Федерации, на срок не более чем шесть лет, если на земельном участке находится служебное жилое помещение в виде жилого дома, предо-