

Новый порядок предоставления земельных участков

С 1 марта 2015 года земельное законодательство существенно изменилось. Изменения, предусмотренные Федеральным законом от 23.06.2014 N 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации», **затронули вопросы предоставления земельных участков гражданам и организациям на правах аренды и собственности.**

Упрощен и подробно урегулирован порядок предоставления земельных участков гражданам и юридическим лицам.

Гражданам и юридическим лицам больше не нужно подготавливать и согласовывать акт выбора земельного участка. Образование участка теперь проводят в соответствии с одним из трех документов:

- утвержденной схемой расположения земельного участка;
- проектом межевания территории;
- проектной документацией на лесной участок.

По общему правилу схему расположения земельного участка готовит и утверждает орган власти, ответственный за распоряжение участками. Но в случае, если участок расположен за пределами населенных пунктов, заинтересованные лица смогут сами подготовить такую схему.

После утверждения схемы расположения участка орган власти направляет её в орган кадастрового учета. Предоставление земельного участка проходит процедуру предварительного согласования еще до постановки его на кадастровый учет.

Предоставлена возможность некоторым категориям граждан и организациям получить участок бесплатно.

Участок может быть предоставлен в собственность:

- лицу, с которым заключен договор о развитии застроенной территории;
- религиозной организации, которая имеет в собственности здания или сооружения религиозного или благотворительного назначения;
- гражданину по истечении пяти лет со дня предоставления ему участка в безвозмездное пользование для личного подсобного хозяйства, индивидуального жилищного строительства или крестьянско-фермерского хозяйства при определенных условиях (необходимо использовать участок в соответствии с разрешенным использованием и работать по одной из специальностей, список которых определяет субъект РФ);
- гражданам, имеющим трех и более детей, если закон субъекта РФ предусматривает предоставление участков в собственность бесплатно.

Установлено, что земельные участки предоставляются в собственность или аренду только на аукционе.

По общему правилу землю предоставляют только на торгах, а именно на аукционе. Конкурс больше проводить не будут. Исключением из этого правила являются предоставления земельных участков:

- для комплексного освоения территории;
- для ведения садоводства, огородничества, дачного хозяйства, индивидуального жилищного строительства;
- участок, предназначенный для ведения сельскохозяйственного производства и переданный в аренду гражданину или юридическому лицу;
- участок, на котором расположено здание или сооружение (собственник постройки может оформить права на землю).

Арендовать земельные участки без проведения торгов могут:

- организации – для государственных и общественно полезных целей (размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, реализации масштабных инвестиционных проектов, комплексного освоения территории, выполнения международных обязательств РФ, размещения объектов, предназначенных для обеспечения электро-, тепло-, газо- и водоснабжения);
- собственники зданий, сооружений, которые расположены на этих земельных участках, собственники объектов незавершенного строительства, размещенных на участках (однократно и только для завершения строительства);
- граждане, которые имеют право на первоочередное или внеочередное предоставление земельного участка.

Арендаторы земельных участков лишены преимущественного права на заключение договора аренды на новый срок.

Теперь после истечения договора аренды заключить новый договор по общему правилу можно только на торгах. Без торгов новый договор аренды заключают:

- если участок был предоставлен без торгов;
- если договор аренды был заключен на аукционе и землю получил гражданин для ведения садоводства или дачного хозяйства.

В случае если участок был предоставлен без торгов в связи с признанием аукциона несостоявшимся и если только один заявитель был признан участником аукциона, новый договор аренды заключают на торгах.

Введен запрет на продажу государственных и муниципальных участков, разрешенным видом использования которых является строительство.

По общему правилу земельный участок, находящийся в публичной собственности, можно получить для строительства только в аренду. Оформить в собственность его можно в отдельных случаях, прямо установленных Земельным кодексом РФ. В частности:

- если его предоставляют гражданину на аукционе для личного индивидуального строительства, личного подсобного хозяйства, дачного строительства, садоводства, для крестьянско-фермерского хозяйства;

- если для участка установлен порядок предоставления без торгов.

Установлен порядок предоставления земельных участков, на которых размещены объекты незавершенного строительства.

Собственник объекта незавершенного строительства, чтобы закончить строительство, может один раз без торгов получить в аренду на три года участок под этим объектом. Но воспользоваться этим правом может:

1) собственник объекта незавершенного строительства, право собственности на который приобретено по результатам публичных торгов по продаже этого объекта, изъятого у предыдущего собственника в связи с прекращением действия договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности;

2) собственник объекта незавершенного строительства, за исключением случая, указанного в предыдущем пункте, если уполномоченным органом в течение шести месяцев со дня истечения срока действия ранее заключенного договора аренды земельного участка, на котором расположен этот объект, в суд *не заявлено требование* об изъятии этого объекта путем продажи с публичных торгов либо судом *отказано в удовлетворении данного требования* или этот объект *не был продан с публичных торгов* по причине отсутствия лиц, участвовавших в торгах. Предоставление земельного участка в аренду без аукциона в соответствии с настоящим подпунктом допускается при условии, что такой земельный участок *не предоставлялся* для завершения строительства этого объекта *ни одному из предыдущих собственников* этого объекта.

Кроме того, введено новое основание для прекращения права собственности. Так, допускается принудительное отчуждение объекта незавершенного строительства в связи с прекращением действия договора аренды публичного земельного участка (если строительство так и не было завершено в срок). В таком случае объект незавершенного строительства может быть изъят у собственника по решению суда и реализован на торгах. Средства, вырученные от продажи объекта, выплачиваются бывшему собственнику.

Участок не изымут, если собственник докажет, что нарушение срока строительства объекта связано с действиями (бездействием):

- органов государственной власти или местного самоуправления;
- лиц, осуществляющих эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, к которым должен быть подключен (технологически присоединен) объект.

**Государственный инспектор РСО-Алания
по использованию и охране земель
Т.В. Кириченко**