

Министерство сельского хозяйства Российской Федерации
Департамент научно-технологической политики и образования



Федеральное государственное бюджетное
образовательное учреждение высшего образования

**«Нижегородская государственная
сельскохозяйственная академия»**

**Румянцев Ф.П.,
Шершнева Н.Н.**

УПРАВЛЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫМИ РЕСУРСАМИ
Учебное пособие

*Рекомендовано учебно-методическим советом
агрономического факультета*

для бакалавров, обучающихся
по направлению подготовки 21.03.02 Землеустройство и кадастры

Нижегород
2019

УДК 349.41

ББК 67.407

Румянцев Ф.П., Шершнева Н.Н. Управление земельными ресурсами и иными объектами недвижимости: учебное пособие для бакалавров, обучающихся по направлению подготовки 21.03.02 Землеустройство и кадастры . – Н.Новгород: Нижегород.ГСХА, 2019. –58с.

Рецензент: доц. каф. гражданского права и процесса Национального исследовательского университета «Нижегородский государственный университет им. Н.И.Лобачевского, к.ю.н. Н.А.Назарова

ISBN 5-87941-421-3

В учебном пособии отражены положения Земельного кодекса РФ и Градостроительного кодекса РФ, а также иных нормативно-правовых актов, регулирующие отношения по управлению земельными ресурсами, базовым из которых являются нормы по предоставлению земельных участков под различные виды пользования. Предназначен для бакалавров, обучающихся по направлению подготовки 21.03.02 Землеустройство и кадастры

ББК 67.407

ISBN 5-87941-421-3

©Румянцев Ф.П, 2019;
©Шершнева Н.Н., 2019
© НГСХА, 2019

№ темы	Содержание	Стр.
1.	1.Земельный участок как объект государственного и муниципального управления	4
2.	2.Предоставление земельных участков в механизме государственного и муниципального управления земельными ресурсами	7
3.	2.1.Предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности без проведения торгов	7
4.	2.2.Предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности через проведение аукциона	17
5.	3. Изъятие земельных участков как форма государственного и муниципального управления земельными ресурсами	19
6.	4. Принудительное прекращение прав на земельные участки в системе государственного и	
7.	муниципального управления земельными ресурсами	27
8.	5.Фискальная функция государственного и	
9.	муниципального управления земельными ресурсами	37
	5.1. Земельный налог	37
	5.2. Арендная плата	41
10.	6.Государственное и муниципальное управление в сфере использования земель сельскохозяйственного назначения	44
	7. Государственное и муниципальное управление невостребованными земельными долями из состава земель сельскохозяйственного назначения	50
11.	Список использованной литературы	55

Тема1. Земельный участок как объект государственного и муниципального управления

Существенные изменения и дополнения, введенные в ЗК РФ Федеральным законом от 23.06.2014 N 171-ФЗ затронули непосредственно и определение понятия основного объекта регулирования – земельного участка. Согласно п.3.ст.6 ЗК РФ, введенным указанным законом №171-ФЗ «земельный участок как объект права собственности и иных предусмотренных Земельным кодексом прав на землю является недвижимой вещью, которая «представляет собой часть земной поверхности и имеет характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуально определенной вещи». Фактически в новой редакции законодатель обозначил акцент в определении понятия земельного участка с цивилистической позиции как предмета, указав на основные критерии как объекте права собственности и иных вещных и обязательственных прав с характеристиками, позволяющими индивидуализировать земельный участок в качестве недвижимой вещи. Руководствуясь общей логике осуществляемых масштабных изменений гражданского законодательства, к объектам регулирования которого в том числе относятся и земельные участки как объекты недвижимости, следует признать новую редакцию легального определения понятия земельного участка вполне обоснованной и соответствующей вектору законодательных новелл. Однако следует заметить, что называть земельный участок как природное образование *вещью* - не самый удачный подход.

В главе 1.1. включенной в ЗК РФ Федеральным законом от 22.07.2008 N 141-ФЗ были определены правовые механизмы осуществления образования земельного участка посредством его раздела, объединения, перераспределения или выдела (п.1. ст.11.2. ЗК РФ). Данные законодательные установления давно были востребованы в правоприменительной практике.

Земельные участки, из которых при разделе, объединении, перераспределении образуются земельные участки, прекращают свое существование с даты государственной регистрации права собственности и иных вещных прав на все образуемые из них земельные участки в порядке, установленном Федеральным законом от 15 июля 2015 года N 218-ФЗ "О государственной регистрации

недвижимости".

Образование земельных участков допускается при наличии в письменной форме согласия землепользователей, землевладельцев, арендаторов, залогодержателей земельных участков, из которых при разделе, объединении, перераспределении или выделе образуются земельные участки. Не требуется такое согласие на образование земельных участков из земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности и предоставленных государственным или муниципальным унитарным предприятиям, государственным или муниципальным учреждениям, в случае, если образование земельных участков будет осуществлено по решению суда, предусматривающего раздел, объединение, перераспределение или выдел земельных участков в обязательном порядке а также если образование земельных участков связано с их изъятием для государственных или муниципальных нужд.

Образование земельных участков из земельных участков, находящихся в границах застроенной территории, в отношении которой в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации принято решение о ее развитии и заключен договор о развитии застроенной территории, осуществляется лицом, с которым заключен такой договор, в соответствии с документацией по планировке территории, утвержденной в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности.

Раздел земельного участка.

При разделе земельного участка образуются несколько земельных участков, а земельный участок, из которого при разделе образуются земельные участки, прекращает свое существование, у его собственника возникает право собственности на все образуемые в результате раздела земельные участки. Раздел земельного участка, предоставленного некоммерческой организации, созданной гражданами, для ведения садоводства, огородничества, дачного хозяйства, осуществляется в соответствии с проектом межевания территории. При разделе такого земельного участка могут быть образованы один или несколько земельных участков, предназначенных для ведения гражданином садоводства, огородничества или дачного строительства либо относящихся к имуществу общего пользования. При этом земельный участок, раздел которого осуществлен, сохраняется в измененных границах (измененный земельный участок).

Раздел земельного участка, предоставленного для комплексного освоения, осуществляется лицом, с которым заключен договор о комплексном освоении территории в отношении такого земельного участка, в соответствии с проектом межевания территории, утвержденным в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности.

Выдел земельного участка

Выдел земельного участка осуществляется в случае выдела доли или долей из земельного участка, находящегося в **долевой собственности**. При выделе земельного участка образуются один или несколько земельных участков. При этом земельный участок, из которого осуществлен выдел, сохраняется в измененных границах (измененный земельный участок).

При выделе земельного участка у участника долевой собственности, по заявлению которого осуществляется выдел земельного участка, возникает право собственности на образуемый земельный участок и указанный участник долевой собственности утрачивает право долевой собственности на измененный земельный участок. Другие участники долевой собственности сохраняют право долевой собственности на измененный земельный участок с учетом изменившегося размера их долей в праве долевой собственности.

Объединение земельных участков

При объединении смежных земельных участков образуется один земельный участок, и существование таких смежных земельных участков прекращается. При объединении земельных участков у собственника возникает право собственности на образуемый земельный участок. При объединении земельных участков, принадлежащих на праве общей собственности разным лицам, у них возникает право общей собственности на образуемый земельный участок в соответствии с гражданским законодательством.

Не допускается объединение земельных участков, предоставленных на праве постоянного (бессрочного) пользования, праве пожизненного наследуемого владения или праве безвозмездного срочного пользования, за исключением случаев, если все указанные земельные участки предоставлены на праве постоянного (бессрочного) пользования, праве пожизненного наследуемого владения или праве безвозмездного срочного пользования одному лицу.

Допускается объединение земельного участка, обремененного залогом, с земельным участком, не обремененным залогом. При этом право залога распространяется на весь образуемый земельный участок, если иное не предусмотрено соглашением сторон.

Перераспределение земельных участков

При перераспределении нескольких смежных земельных участков образуются несколько других смежных земельных участков, и существование таких смежных земельных участков прекращается.

При перераспределении земельных участков, находящихся в частной собственности, у их собственников возникает право собственности на соответствующие образуемые земельные участки в соответствии с соглашениями между такими собственниками об образовании земельных участков.

Перераспределение земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, между их собственниками и (или) между собственниками земельных участков -

физическими или юридическими лицами не допускается, за исключением случаев перераспределения таких земельных участков в границах застроенной территории, в отношении которой в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации принято решение о ее развитии и заключен договор о развитии застроенной территории, а также для размещения объектов капитального строительства

Перераспределение земельных участков осуществляется на основании соглашений между собственниками земельных участков, исполнительными органами государственной власти или органами местного самоуправления. При этом условия возникновения права частной либо государственной или муниципальной собственности на образуемые земельные участки определяются указанным соглашением.

Общие требования к образуемым и измененным земельным участкам выражаются в соблюдении предельных (максимальных и минимальных) размеров земельных участков, в отношении которых в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности устанавливаются градостроительные регламенты, а также к сохранению разрешенного использования расположенных на таких земельных участках объектов недвижимости и исключению появления вклинивания, вкрапливания, изломанности границ, чересполосице, невозможности размещения объектов недвижимости и другим препятствующим рациональному использованию и охране земель недостаткам,

Земельный участок может быть делимым и неделимым. Делимым признается такой земельный участок, который может быть разделен на части, каждая из которых после раздела образует самостоятельный земельный участок, разрешенное использование которого может осуществляться без перевода его в состав земель иной категории, за исключением случаев, установленных федеральными законами.

Споры об образовании земельных участков рассматриваются в судебном порядке.

Часть земельного участка - определенная площадь соответствующего земельного участка, которая может быть отграничена на местности и превращена в самостоятельный объект земельных отношений и гражданского оборота, в котором может также участвовать *земельная доля* — условная часть права на один и тот же земельный участок, принадлежащий нескольким лицам, не отграниченная на местности, имеющая целевое назначение, усредненное количественное и качественное выражение в праве общей собственности на землю.

Тема2. Предоставление земельных участков в механизме государственного и муниципального управления земельными ресурсами

2.1. Предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности без проведения торгов

Согласно п.2. ст.39.3. без проведения торгов осуществляется *продажа* земельных участков:

- образованных из земельного участка, предоставленного в аренду для комплексного освоения территории, лицу, с которым в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации заключен договор о комплексном освоении территории

- образованных 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 этой некоммерческой организации или, если это предусмотрено решением общего собрания членов этой некоммерческой организации, этой некоммерческой организации;

- образованных из земельного участка, предоставленного некоммерческой организации, созданной гражданами, для ведения садоводства, огородничества, дачного хозяйства (за исключением земельных участков, отнесенных к имуществу общего пользования), членам этой некоммерческой организации;

- образованных в результате раздела земельного участка, предоставленного некоммерческой организации, созданной гражданами, для комплексного освоения территории в целях индивидуального жилищного строительства и относящегося к имуществу общего пользования, этой некоммерческой организации;

- образованных в результате раздела земельного участка, предоставленного юридическому лицу для ведения дачного хозяйства и относящегося к имуществу общего пользования, указанному юридическому лицу;

- на которых расположены здания, сооружения, собственникам таких зданий, сооружений либо помещений в них;

- крестьянскому (фермерскому) хозяйству или сельскохозяйственной организации в случаях, установленных Федеральным законом "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения";

- предназначенных для ведения сельскохозяйственного производства и переданных в аренду гражданину или юридическому лицу, этому гражданину или этому юридическому лицу по истечении трех лет с момента заключения договора аренды с этим гражданином или этим юридическим лицом либо передачи прав и обязанностей по договору аренды земельного участка этому гражданину или этому юридическому лицу при условии надлежащего использования такого земельного участка в случае, если этим гражданином или этим

юридическим лицом заявление о заключении договора купли-продажи такого земельного участка без проведения торгов подано до дня истечения срока указанного договора аренды земельного участка;

- гражданам для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта, садоводства, дачного хозяйства, гражданам или крестьянским (фермерским) хозяйствам для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности.

При заключении договора купли-продажи земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, без проведения торгов цена такого земельного участка, если иное не установлено федеральными законами, определяется в порядке, установленном:

- Правительством Российской Федерации, в отношении земельных участков, находящихся в федеральной собственности;

- органом государственной власти субъекта Российской Федерации, в отношении земельных участков, находящихся в собственности субъекта Российской Федерации, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена;

- органом местного самоуправления, в отношении земельных участков, находящихся в муниципальной собственности.

При заключении договора купли-продажи земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, без проведения торгов цена такого земельного участка не может превышать его кадастровую стоимость или иной размер цены земельного участка, если он установлен федеральным законом.

Иностранным гражданам, лицам без гражданства, иностранным юридическим лицам земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются в собственность исключительно за плату, размер которой устанавливается в соответствии с Земельным кодексом.

Предоставление *на праве аренды* без проведения торгов земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности предусматривается в соответствии с п.2.ст.39.6. ЗК РФ:

- юридическим лицам в соответствии с указом или распоряжением Президента Российской Федерации;

- юридическим лицам в соответствии с распоряжением Правительства Российской Федерации для размещения объектов социально-культурного назначения, реализации масштабных инвестиционных проектов при условии соответствия указанных объектов, инвестиционных проектов критериям, установленным Правительством Российской Федерации;

- юридическим лицам 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;

- для выполнения международных обязательств Российской Федерации, а также юридическим лицам для размещения объектов, предназначенных для обеспечения электро-, тепло-, газо- и водоснабжения, водоотведения, связи, нефтепроводов, объектов федерального, регионального или местного значения;

- для комплексного освоения территории, лицу, с которым был заключен договор аренды такого земельного участка;

- для комплексного освоения территории в целях индивидуального жилищного строительства, за исключением земельных участков, отнесенных к имуществу общего пользования, членам некоммерческой организации или, если это предусмотрено решением общего собрания членов данной некоммерческой организации;

- предоставленного некоммерческой организации, созданной гражданами, для ведения садоводства, огородничества, дачного хозяйства, за исключением земельных участков, отнесенных к имуществу общего пользования, членам данной некоммерческой организации;

- образованного в результате раздела ограниченного в обороте земельного участка, предоставленного некоммерческой организации, созданной гражданами, для ведения садоводства, огородничества, дачного хозяйства или для комплексного освоения территории в целях индивидуального жилищного строительства и отнесенного к имуществу общего пользования, данной некоммерческой организации;

- земельного участка, на котором расположены здания, сооружения, собственникам зданий, сооружений, помещений в них и (или) лицам, которым эти объекты недвижимости предоставлены на праве хозяйственного ведения или в случаях, предусмотренных статьей 39.20 ЗК РФ, на праве оперативного управления;

- на котором расположены объекты незавершенного строительства, однократно для завершения их строительства собственникам объектов незавершенного строительства

- крестьянскому (фермерскому) хозяйству или сельскохозяйственной организации в случаях, установленных Федеральным законом "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения";

- образованного в границах застроенной территории, лицу, с которым заключен договор о развитии застроенной территории;

- для освоения территории в целях строительства жилья экономического класса или для комплексного освоения территории в целях строительства жилья экономического класса юридическому лицу, заключившему договор об освоении территории в целях

строительства жилья экономического класса или договор о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса;

-гражданам, имеющим право на первоочередное или внеочередное приобретение земельных участков в соответствии с федеральными законами, законами субъектов Российской Федерации;

-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;

- взамен земельного участка, предоставленного гражданину или юридическому лицу на праве аренды и изымаемого для государственных или муниципальных нужд;

-религиозным организациям, казачьим обществам, внесенным в государственный реестр казачьих обществ в Российской Федерации, для осуществления сельскохозяйственного производства, сохранения и развития традиционного образа жизни и хозяйствования казачьих обществ на территории, определенной в соответствии с законами субъектов Российской Федерации;

-лицу, которое в соответствии с настоящим Кодексом имеет право на приобретение в собственность земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, без проведения торгов, в том числе бесплатно, если такой земельный участок зарезервирован для государственных или муниципальных нужд либо ограничен в обороте;

- гражданину для сенокосения, выпаса сельскохозяйственных животных, ведения огородничества или земельного участка, расположенного за границами населенного пункта, гражданину для ведения личного подсобного хозяйства;

- необходимого для проведения работ, связанных с использованием недрами, недропользователю;

- необходимого для осуществления деятельности, предусмотренной концессионным соглашением, лицу, с которым заключено концессионное соглашение;

- земельного участка для освоения территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома коммерческого использования или для освоения территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома социального использования лицу, заключившему договор об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома коммерческого использования или договор об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома социального использования, и в случаях, предусмотренных законом субъекта Российской Федерации, некоммерческой организации, созданной субъектом Российской Федерации или муниципальным образованием для освоения

территорий в целях строительства и эксплуатации наемных домов социального использования;

- необходимого для осуществления видов деятельности в сфере охотничьего хозяйства, лицу, с которым заключено охотхозяйственное соглашение;

- для размещения водохранилищ и (или) гидротехнических сооружений, если размещение этих объектов предусмотрено документами территориального планирования в качестве объектов федерального, регионального или местного значения;

- для осуществления деятельности Государственной компании "Российские автомобильные дороги" в границах полос отвода и придорожных полос автомобильных дорог;

- для осуществления деятельности открытого акционерного общества "Российские железные дороги" для размещения объектов инфраструктуры железнодорожного транспорта общего пользования;

- лицу, обладающему правом на добычу (вылов) водных биологических ресурсов на основании решения о предоставлении их в пользование, договора о предоставлении рыбопромыслового участка или договора пользования водными биологическими ресурсами, для осуществления деятельности, предусмотренной указанными решением или договорами;

- юридическому лицу для размещения ядерных установок, радиационных источников, пунктов хранения ядерных материалов и радиоактивных веществ, пунктов хранения, хранилищ радиоактивных отходов и пунктов захоронения радиоактивных отходов, решения о сооружении и о месте размещения которых приняты Правительством Российской Федерации;

- предназначенного для ведения сельскохозяйственного производства, арендатору, который надлежащим образом использовал такой земельный участок, при условии, что заявление о заключении нового договора аренды такого земельного участка подано этим арендатором до дня истечения срока действия ранее заключенного договора аренды такого земельного участка;

Граждане и юридические лица, являющиеся арендаторами находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков, имеют право на заключение нового договора аренды таких земельных участков без проведения торгов в случаях если участок предоставлен гражданину или юридическому лицу в аренду без проведения торгов, а также если земельный участок предоставлен гражданину на аукционе для ведения садоводства или дачного хозяйства.

Гражданин или юридическое лицо, являющиеся арендаторами земельного участка, имеют право на заключение нового договора аренды такого земельного участка при наличии в совокупности следующих условий:

- заявление о заключении нового договора аренды такого

земельного участка подано этим гражданином или этим юридическим лицом до дня истечения срока действия ранее заключенного договора аренды земельного участка;

-исключительным правом на приобретение такого земельного участка в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом, другими федеральными законами, не обладает иное лицо;

-ранее заключенный договор аренды такого земельного участка не был расторгнут с этим гражданином или этим юридическим лицом по основаниям нерационального или нецелевого использования ;

- на момент заключения нового договора аренды такого земельного участка имеются основания для предоставления без проведения торгов земельного участка, договор аренды которого был заключен без проведения торгов.

Предоставление в аренду без проведения торгов земельного участка, который находится в государственной или муниципальной собственности и на котором расположен объект незавершенного строительства, осуществляется однократно для завершения строительства этого объекта:

- собственнику 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;

- собственнику объекта незавершенного строительства, 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.

Если единственная заявка на участие в аукционе на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, подана лицом, которое соответствует указанным в извещении о проведении аукциона требованиям к участникам аукциона и заявка на участие в аукционе которого соответствует указанным в извещении о проведении аукциона условиям аукциона, либо если только один заявитель признан единственным участником аукциона или в аукционе принял участие только один его участник, договор аренды такого земельного участка заключается с указанным лицом.

Непосредственно сам порядок предоставления земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, осуществляемого без проведения торгов (ст.39.14. ЗК РФ) состоит из следующих процедур:

- подготовка схемы расположения земельного участка в случае, если земельный участок предстоит образовать и не утвержден проект межевания территории, в границах которой предстоит образовать такой земельный участок;

- подача в уполномоченный орган гражданином или юридическим лицом заявления о предварительном согласовании предоставления земельного участка в случае, если земельный участок предстоит образовать или границы земельного участка подлежат уточнению в соответствии с Федеральным **законом** "О государственном кадастре недвижимости". В случае, если земельный участок, на котором расположены здание, сооружение, предстоит образовать или границы такого земельного участка подлежат уточнению, с заявлением о предварительном согласовании предоставления земельного участка в уполномоченный орган может обратиться любой правообладатель здания, сооружения, помещения в здании, сооружении;

- принятие решения о предварительном согласовании предоставления земельного участка если земельный участок предстоит образовать или границы земельного участка подлежат уточнению в соответствии с Федеральным **законом** "О государственном кадастре недвижимости";

- обеспечение заинтересованным гражданином или юридическим лицом выполнения кадастровых работ в целях образования земельного участка в соответствии с проектом межевания территории, со схемой расположения земельного участка или с проектной документацией о местоположении, границах, площади и об иных количественных и качественных характеристиках лесных участков либо кадастровых работ, необходимых для уточнения границ земельного участка, в случае, если принято решение о предварительном согласовании предоставления земельного участка;

- осуществление государственного кадастрового учета земельного участка или государственного кадастрового учета в связи с уточнением границ земельного участка, а также государственной регистрации права государственной или муниципальной собственности на него, за исключением случаев образования земельного участка из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена;

- подача в уполномоченный орган гражданином или юридическим лицом заявления о предоставлении земельного участка;

- заключение договора купли-продажи, договора аренды земельного участка, договора безвозмездного пользования земельным участком, принятие уполномоченным органом решения о предоставлении земельного участка в собственность бесплатно, в

постоянное (бессрочное) пользование.

Заявление о предварительном согласовании предоставления земельного участка, заявление о предоставлении земельного участка подаются или направляются в уполномоченный орган гражданином или юридическим лицом по их выбору лично или посредством почтовой связи на бумажном носителе либо в форме электронных документов с использованием информационно-телекоммуникационной сети "Интернет". Порядок и способы подачи указанных заявлений, если они подаются в форме электронного документа с использованием информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", требования к их формату утверждаются уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

Сроком до одного года в соответствии с п.2. ст.39.10 ЗК РФ земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, могут быть предоставлены в безвозмездное пользование органам государственной власти и органам местного самоуправления; государственным и муниципальным учреждениям (бюджетным, казенным, автономным); казенным предприятиям, а также центрам исторического наследия президентов Российской Федерации, прекративших исполнение своих полномочий.

На срок действия трудового договора земельные участки безвозмездно предоставляются работникам организаций транспорта, лесного хозяйства, лесной промышленности, охотничьих хозяйств, государственных природных заповедников и национальных парков. По общему правилу право безвозмездного срочного пользования на служебный надел прекращается с прекращением работником трудовых отношений, в связи с которыми служебный надел был предоставлен. Прекращение права оформляется решением организации, предоставившей такой надел. Работник, прекративший соответствующие трудовые отношения, имеет право использовать этот надел в течение срока, необходимого для окончания сельскохозяйственных работ.

Право на служебный надел сохраняется:

1) за работником, прекратившим трудовые отношения при переходе его на пенсию по старости или пенсию по инвалидности;

2) за одним из членов семьи:

- работником, призванным на действительную срочную военную службу или альтернативную службу, на весь срок прохождения службы;

- работником, поступившим на учебу, на весь срок обучения в образовательном учреждении;

- работником, погибшим в связи с исполнением служебных обязанностей.

Право на служебный надел сохраняется за нетрудоспособным супругом и престарелыми родителями работника пожизненно, за

детьми работника - до их совершеннолетия.

На срок до десяти лет предоставляются безвозмездно земельные участки религиозным организациям для размещения зданий, сооружений религиозного или благотворительного назначения, а в случаях если на таких земельных участках расположены принадлежащие религиозным организациям на праве безвозмездного пользования здания, сооружения, то земельные участки закрепляются на срок до прекращения прав на указанные здания, сооружения.

Новыми субъектами права безвозмездного пользования земельными участками выступают лица, с которыми в соответствии с Федеральным законом "О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд" заключены гражданско-правовые договоры на строительство или реконструкцию объектов недвижимости, осуществляемые полностью за счет средств федерального бюджета, средств бюджета субъекта Российской Федерации или средств местного бюджета. Безвозмездность землепользования в этом случае ограничивается сроком исполнения таких договоров.

В целях оказания мер государственной поддержки субъектам мелкотоварного сельскохозяйственного производства законодатель предусмотрел возможность предоставления земельных участков на праве безвозмездного пользования гражданину 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.

Подобная мера распространяется также и для индивидуального жилищного строительства или ведения личного подсобного хозяйства в муниципальных образованиях, определенных законом субъекта Российской Федерации, гражданам, которые работают по основному месту работы в таких муниципальных образованиях по специальностям, установленным законом субъекта Российской Федерации.

Получили возможность приобретать земельный участок в безвозмездное пользование на срок до пяти лет граждане в целях осуществления сельскохозяйственной деятельности (в том числе пчеловодства) для собственных нужд на лесных землях.

На такой же срок предоставляются земельные участки для ведения огородничества или садоводства некоммерческим организациям, созданным гражданами, для указанных целей. После образования в соответствии с проектом межевания территории садовые земельные участки могут быть приобретены членами указанной некоммерческой организации в собственность или в аренду без проведения торгов (пп.3 п.2.ст.39.3, пп.7 п.2.ст.39.6 ЗК РФ).

Для стимулирования индивидуального жилищного строительства на таком праве могут предоставляться земельные участки

некоммерческим организациям, созданным гражданами на срок, предусмотренный федеральными законами. Если же законами субъектов федерации предусмотрено обеспечение жильем отдельных категорий граждан, то земельные участки также предоставляются на праве безвозмездного пользования некоммерческим организациям, созданными субъектами Федерации в целях строительства указанных жилых помещений на период осуществления данного строительства.

Право безвозмездного срочного пользования земельным участком согласно п. 1 ст. 47 ЗК РФ прекращается по решению лица, предоставившего земельный участок, или по соглашению сторон. Право безвозмездного срочного пользования прекращается при: истечении срока, на который земельный участок был предоставлен; добровольном отказе обладателя права от принадлежащего ему права; наличии оснований для принудительного прекращения указанного права.

2.2. Предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности через проведение аукциона

В большинстве случаев предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности на праве аренды или в собственность осуществляется посредством их продажи на аукционах.

Если единственная заявка на участие в аукционе по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, подана лицом, которое соответствует указанным в извещении о проведении аукциона требованиям к участникам аукциона и заявка на участие в аукционе которого соответствует указанным в извещении о проведении аукциона условиям аукциона, либо если только один заявитель признан единственным участником аукциона или в аукционе принял участие только один его участник, продажа такого земельного участка осуществляется указанному лицу.

При заключении договора купли-продажи земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на аукционе по продаже земельного участка цена такого земельного участка определяется по результатам аукциона или в размере начальной цены предмета аукциона при заключении договора с лицом, подавшим единственную заявку на участие в аукционе, с заявителем, признанным единственным участником аукциона, либо с единственным принявшим участие в аукционе его участником.

Аукцион по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо аукцион на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, проводится в электронной форме, за исключением случаев, 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. Для указанных целей в соответствии со ст.39.18 ЗК РФ заинтересованные лица обращаются в уполномоченный орган с заявлением о предоставлении земельного участка. Уполномоченный орган, например комитет по управлению муниципальным имуществом (КУМИ) в срок, не превышающий тридцати дней с даты поступления любого из этих заявлений, совершает одно из следующих действий:

- обеспечивает опубликование извещения о предоставлении земельного участка для указанных целей (далее в настоящей статье - извещение) в порядке, установленном для официального опубликования (обнародования) муниципальных правовых актов уставом поселения, городского округа, по месту нахождения земельного участка и размещает извещение на официальном сайте, а также на официальном сайте уполномоченного органа в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет";

Граждане, крестьянские (фермерские) хозяйства, которые заинтересованы в приобретении прав на испрашиваемый земельный участок, могут подавать заявления о намерении участвовать в аукционе.

Если по истечении тридцати дней со дня опубликования извещения заявления иных граждан, крестьянских (фермерских) хозяйств о намерении участвовать в аукционе не поступили, уполномоченный орган совершает одно из следующих действий:

1) осуществляет подготовку проекта договора купли-продажи или проекта договора аренды земельного участка в трех экземплярах, их подписание и направление заявителю при условии, что не требуется образование или уточнение границ испрашиваемого земельного участка;

2) принимает решение о предварительном согласовании предоставления земельного участка при условии, что испрашиваемый земельный участок предстоит образовать или его границы подлежат уточнению в соответствии с Федеральным законом "О государственном кадастре недвижимости", и направляет указанное решение заявителю.

Решение о предварительном согласовании предоставления земельного участка является основанием для предоставления земельного участка без проведения торгов

В случае поступления в течение тридцати дней со дня опубликования извещения заявлений иных граждан, крестьянских (фермерских) хозяйств о намерении участвовать в аукционе уполномоченный орган в недельный срок со дня поступления этих

заявлений принимает решение:

1) об отказе в предоставлении земельного участка без проведения аукциона лицу, обратившемуся с заявлением о предоставлении земельного участка, и о проведении аукциона по продаже земельного участка или аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для целей, указанных в заявлении о предоставлении земельного участка;

2) об отказе в предварительном согласовании предоставления земельного участка лицу, обратившемуся с заявлением о предварительном согласовании предоставления земельного участка. В этом случае уполномоченный орган обеспечивает образование испрашиваемого земельного участка или уточнение его границ и принимает решение о проведении аукциона по продаже земельного участка или аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для целей, указанных в заявлении о предварительном согласовании предоставления земельного участка.

Тема3. Изъятие земельных участков как форма государственного и муниципального управления земельными ресурсами

Изъятие земельных участков для государственных и муниципальных нужд осуществляется на возмездной основе при условии отсутствия иных вариантов для размещения планируемых объектов, строительство и размещение которых имеет общественное значение и при наличии согласия собственника изымаемого земельного участка. Размер выкупной цены земельного участка определяется исходя из его рыночной стоимости.

В некоторых случаях изъятие земельных участков происходит принудительно, как правило это связано с нарушением требований земельного законодательства о целевом или рациональном использовании земельных участков у земельных собственников, землевладельцев и землепользователей. В качестве примера изъятия земельного участка как «санкции» можно привести ст. 6 Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», регулирующей порядок изъятия земельных участков, которые либо используются с нарушением установленных земельным законодательством требований рационального использования земли (п.2.ст.6), либо не используются их собственниками для ведения сельскохозяйственного производства в течение трех и более лет подряд (не считая срока освоения) либо используются с нарушением установленных земельным законодательством требований рационального использования земли (п.3.ст.6),

Принудительное изъятие земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения у его собственника может

осуществляться при условии неустранения указанных нарушений после назначения административного наказания. В случае неустранения правонарушений, в срок, установленный вынесенным одновременно с назначением административного наказания предписанием, уполномоченный орган исполнительной власти по осуществлению государственного земельного надзора, вынесший предписание направляет материалы, подтверждающие неустранение правонарушений, в орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации и подает в порядке, установленном Федеральным законом от 13 июля 2015 года N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости", в орган исполнительной власти, уполномоченный в области государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, заявление о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок или обременения земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения до завершения рассмотрения судом дела о его изъятии.

Орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации в течение двух месяцев со дня поступления материалов обращается в суд с требованием об изъятии земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения и о его продаже с публичных торгов. В течение шести месяцев со дня вступления в законную силу решения суда об изъятии земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения и о его продаже с публичных торгов, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации в отношении такого земельного участка обеспечивает при необходимости проведение кадастровых работ и устанавливает вид разрешенного использования земельного участка, а также проводит публичные торги.

Следует отметить, что по основанию нерационального использования изъятие участка возможно лишь при условии, если эти нарушения повлекли за собой существенное снижение плодородия земель сельскохозяйственного назначения или значительное ухудшение экологической обстановки. Критерии существенного снижения плодородия земель сельскохозяйственного назначения и критерии значительного ухудшения экологической обстановки утверждены постановлением Правительства РФ от 22 июля 2011 г. № 612. К таким критериям, в частности, отнесены:

снижение содержания органического вещества в пахотном горизонте на 15 процентов или более;

снижение кислотности в кислых почвах (рНКСІ) на 10 процентов или более;

повышение щелочности в щелочных почвах (рНН₂O) на 10 процентов или более;

снижение содержания подвижного фосфора (мг/кг почвы) на 25

процентов или более;
снижение содержания обменного калия (мг/кг почвы) на 25
процентов
или более.

При этом снижением плодородия земель сельскохозяйственного назначения будет признано существенным, если имеет место одновременное изменение указанных числовых значений не менее 3 названных критериев.

Конкретизация названных критериев представляется очень важным условием, так как позволяет объективно оценить рациональность использования сельскохозяйственных земель фермерами или сельскохозяйственными организациями и, в случае необходимости, принять меры для изъятия земельных участков, используемых с нарушениями законодательства, и передачи более эффективному пользователю.

Начальной ценой изъятых земельных участков на публичных торгах является рыночная стоимость такого земельного участка, определенная в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", или кадастровая стоимость такого земельного участка, если результаты государственной кадастровой оценки утверждены не ранее чем за пять лет до даты принятия решения о проведении публичных торгов. Способ определения начальной цены изъятых земельных участков на публичных торгах указывается в решении суда об изъятии земельного участка и о его продаже с публичных торгов.

Спорным в случаях принудительного изъятия земельного участка по основаниям его ненадлежащего использования является вопрос о возмездности такого изъятия. Редакция ст. 6 Закона об обороте от 7 июля 2016 г. предписывает в п.15 выплатить бывшему собственнику стоимость изымаемого участка за вычетом расходов на подготовку и проведение публичных торгов, в том числе расходов на проведение кадастровых работ, работ по оценке рыночной стоимости такого земельного участка и обследования его в соответствии с Федеральным законом от 16 июля 1998 года № 101-ФЗ "О государственном регулировании обеспечения плодородия земель сельскохозяйственного назначения".

Следует отметить, что в указанной редакции законодатель конкретизирует ситуацию с установлением начальной цены выставяемого на аукцион изымаемого земельного участка, который характеризуется высокой степенью неликвидности, т.е. находится в состоянии, непригодном для дальнейшего использования в сельскохозяйственном производстве и в этой связи необходимо проведение культуртехнической мелиорации. В этом случае начальная цена такого земельного участка уменьшается на величину расходов,

связанных с необходимостью проведения работ по культуртехнической мелиорации в отношении такого земельного участка, но не более чем на 20 процентов. При этом порядок определения стоимости работ по культуртехнической мелиорации, необходимых для приведения земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения в состояние, пригодное для ведения сельского хозяйства, устанавливается уполномоченным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере земельных отношений (в части, касающейся земель сельскохозяйственного назначения), по государственному мониторингу таких земель.

В случае если публичные торги по продаже земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения признаны несостоявшимися, не позднее чем через два месяца после первых публичных торгов проводятся повторные публичные торги. Начальная цена земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения на повторных публичных торгах снижается на 20 процентов от начальной цены такого земельного участка на публичных торгах, признанных несостоявшимися.

Если же и повторные торги по продаже земельного участка признаны несостоявшимися (п.14. ст.6 Закона об обороте), то такой земельный участок подлежит продаже посредством публичного предложения. Начальная цена продажи земельного участка посредством публичного предложения устанавливается в размере начальной цены повторных торгов. Цена продажи такого земельного участка не может быть ниже 50 процентов от начальной цены повторных торгов. Если земельный участок не продан на торгах посредством публичного предложения, в течение одного месяца со дня признания данных торгов несостоявшимися такой земельный участок может быть приобретен в муниципальную собственность поселения или городского округа, на территории которого он расположен, по минимальной цене торгов в форме публичного предложения. При этом, если такой земельный участок не приобретен в муниципальную собственность в указанный срок, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации в течение одного месяца с даты истечения срока, в течение которого земельный участок может быть приобретен в муниципальную собственность, обязан приобрести такой земельный участок в государственную собственность по минимальной цене торгов в форме публичного предложения.

Существенные законодательные новеллы были введены в части субъектного состава участников торгов по продаже изъятого по решению суда по основанию неиспользования земельного участка на протяжении трех и более лет. В частности юридические лица,

учредителем (участником) которых является собственник земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения, в отношении которого принято решение об изъятии такого земельного участка, члены семьи собственника такого земельного участка, организации, на которые возложена оценка такого земельного участка, работники указанных организаций, должностные лица органов государственной власти, органов местного самоуправления, чье участие в торгах может оказать влияние на условия и результаты торгов, члены семей соответствующих физических лиц, не могут участвовать в публичных торгах, в том числе посредством публичного предложения, по продаже такого земельного участка. Сделки, совершенные с нарушением данного правила, являются недействительными.

Необходимо обратить внимание на то, что прежняя редакция Закона об обороте предусматривала, что с заявлением о принудительном изъятии земельного участка могут обратиться органы государственной власти субъектов РФ либо органы местного самоуправления в случаях, установленных законами субъектов Федерации. Новая редакция ст. 6 Закона об обороте оставляет правомочие обращаться с такими требованиями только за исполнительными органами государственной власти субъектов Федерации.

Лицами, виновными в нарушении требований земельного законодательства о надлежащем использовании земельных участков, могут выступать не только их собственники, но и землевладельцы, землепользователи, арендаторы земельных участков. Судебная практика знает многочисленные примеры принудительного прекращения ограниченных прав на земельные участки в связи с их неиспользованием или ненадлежащим использованием. Следует отметить, что в некоторых случаях суды, даже установив факт неиспользования земельного участка в течение трех и более лет подряд для сельскохозяйственного производства, отказывают органам государственного земельного надзора в привлечении виновного лица к административной ответственности в силу «малозначительности правонарушения», разъясняя, что малозначительность правонарушения имеет место при отсутствии существенной угрозы охраняемым общественным отношениям. По нашему мнению, подобного рода судебные решения вряд ли будут способствовать рациональному использованию сельскохозяйственных земель и вовлечению их в оборот, ведь и изъять земельный участок при таком подходе судов невозможно, так как изъятие земельного участка как крайняя мера воздействия на правообладателя допускается только после привлечения виновного лица к административной ответственности за неустранение выявленных органами госземнадзора нарушений. Это может привести к росту числа нарушений и в конечном счете к деградации сельскохозяйственных земель.

Представляется, что высшие судебные инстанции должны дать надлежащую оценку такой судебной практике.

Как известно, изъятие возможно не только при неправомерном поведении правообладателей земельных участков, но и при отсутствии с их стороны земельных правонарушений: в случае изъятия земельных участков для публичных нужд. С этой точки зрения можно сказать, что содержание ст. 6 Закона об обороте не в полной мере соответствует ее названию. Статья называется «Принудительное изъятие и прекращение прав на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения» и должна охватывать все случаи принудительного изъятия и прекращения прав. Однако в ней практически не урегулирована процедура изъятия земельных участков сельскохозяйственного назначения для публичных нужд. Лишь в п.22 ст. 6 Закона содержится отсылка к Федеральному закону от 7 июня 2013 года N 108-ФЗ "О подготовке и проведении в Российской Федерации чемпионата мира по футболу FIFA 2018 года, Кубка конфедераций FIFA 2017 года и внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации", предусматривающей особенности принудительного прекращения прав на земельные участки из состава земель сельскохозяйственного назначения, а также их изъятие для указанных целей согласно данному специальному закону. Таким образом, речь идет о частном случае, предусматривающем упрощенный порядок изъятия земельных участков. Этот упрощенный порядок, который главным образом касается сроков уведомления собственников земельных участков и иных правообладателей о предстоящем изъятии (7 дней со дня принятия решения) и самого изъятия (3 месяца со дня получения такого уведомления) существенно нарушают права граждан и юридических лиц, у которых эти участки изымаются.

Общий же порядок изъятия земель сельскохозяйственного назначения для публичных нужд Закон не регламентирует, хотя здесь существует много нерешенных вопросов.

По нашему мнению понятие «государственные (муниципальные) нужды» тождественно понятию «общественные нужды» поскольку государство при изъятии земель для публичных нужд действует не в своих «собственных» интересах, а в интересах всего общества или большинства населения, хотя такое тождество имеет место далеко не всегда.

Исходя из положений статей главы VII.1 ЗК РФ выкуп земельного участка для государственных или муниципальных нужд представляет собой действия уполномоченного органа власти (местного самоуправления), направленные на прекращение прав на земельный участок у его собственника для удовлетворения возникших публичных нужд, и заключение соглашения с собственником о выкупной цене в соответствии со ст. 56.10 ЗК РФ.

Согласно ст. 49 ЗК РФ изъятие земельных участков для

публичных нужд осуществляется *в исключительных случаях*, некоторые из которых названы в данной статье. Однако «иные» публичные нужды могут быть предусмотрены как другими федеральными законами, так и законами субъектов РФ, что дает возможность беспредельного «расширения» перечня исключительных случаев. Все это может привести к нарушениям прав и законных интересов правообладателей земельных участков и к неосновательному выведению земель сельскохозяйственного назначения из сферы использования их в сельском хозяйстве. Следует отметить объективный подход судов по защите прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов от неправомерных действий государственных (муниципальных) органов.

Отметим, что земельные участки могут быть изъяты не только у собственников, но и у землепользователей, землевладельцев, арендаторов. Гарантии указанных правообладателей по получению возмещения за изъятые земельные участки предусмотрены ст.56.8 ЗК РФ, согласно которой при определении размера возмещения при изъятии земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, рыночная стоимость подлежащих прекращению прав на такие земельные участки устанавливается с учетом следующих особенностей:

- в случае прекращения права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком, предоставленным юридическому лицу, рыночная стоимость данного права определяется как рыночная стоимость права аренды земельного участка на установленный законом предельный (максимальный) срок, а в случае отсутствия установленного законом предельного (максимального) срока - на сорок девять лет;

- в случае прекращения права постоянного (бессрочного) пользования или пожизненного наследуемого владения земельным участком, предоставленным гражданину или имеющей право на бесплатное предоставление в собственность изымаемого земельного участка организации, рыночная стоимость данного права определяется как рыночная стоимость земельного участка;

- в случае досрочного прекращения договора аренды земельного участка или договора безвозмездного пользования земельным участком рыночная стоимость данного права определяется как рыночная стоимость права аренды земельного участка до истечения срока действия указанных договоров.

В целях определения размера возмещения рыночная стоимость земельного участка, право частной собственности на который подлежит прекращению, или рыночная стоимость подлежащих прекращению иных прав на земельный участок определяется исходя

из разрешенного использования земельного участка на день, предшествующий дню принятия решения об изъятии земельного участка.

В случае, если в результате изъятия земельных участков и расположенных на них объектов недвижимого имущества у правообладателей изымаемой недвижимости возникают убытки в связи с невозможностью исполнения ими обязательств перед третьими лицами, в том числе основанных на заключенных с такими лицами договорах, правообладатели изымаемой недвижимости обязаны представить лицу, выполняющему работы по оценке изымаемых земельных участков и расположенных на них объектов недвижимого имущества или оценке прекращаемых прав и размера убытков, причиняемых таким изъятием, документы, подтверждающие возникновение у правообладателей изымаемой недвижимости убытков в связи с невозможностью исполнения указанных обязательств.

Размер возмещения определяется не позднее чем за шестьдесят дней до направления правообладателю земельного участка соглашения об изъятии недвижимости.

Следует указать на те виды недвижимого имущества, расположенные на земельном участке, возмещение стоимости которых не будет произведено при их изъятии. В частности, не подлежат денежному возмещению: объекты недвижимого имущества, расположенные на изымаемом земельном участке, и неотделимые улучшения данных объектов (в том числе в результате реконструкции), произведенные вопреки его разрешенному использованию, а также вопреки условиям договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, или договора безвозмездного пользования таким земельным участком; неотделимые улучшения земельного участка и расположенных на нем объектов недвижимого имущества, произведенные после уведомления правообладателя изымаемой недвижимости о принятом решении об изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд, за исключением неотделимых улучшений, произведенных в целях обеспечения безопасности такого недвижимого имущества в процессе его использования, предотвращения пожаров, аварий, стихийных бедствий, иных обстоятельств, носящих чрезвычайный характер, либо в целях устранения их последствий, а также в результате реконструкции на основании выданного до указанного уведомления разрешения на строительство; объекты недвижимого имущества, строительство которых осуществлено после уведомления правообладателя изымаемой недвижимости о принятом решении об изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд, за исключением случаев, если это строительство

осуществлялось на основании ранее выданного разрешения на строительство; объекты недвижимого имущества, для строительства которых не требуется выдача разрешения на строительство и строительство которых начато после уведомления правообладателя изымаемой недвижимости о принятом решении об изъятии.

К принудительным основаниям прекращения земельных правоотношений также относятся конфискация (ст.50 ЗК РФ) за совершенное преступление и реквизиция земельных участков (ст.51 ЗК РФ) - при наступлении стихийных природных бедствий, техногенных аварий, эпидемий и иных событий, носящих чрезвычайный характер, предусматривающая восстановление фактического пользования земельным участком по окончании действия перечисленных событий, а в случае невозможности такого восстановления первоначальных свойств земельного участка, например по причине повышенного фона радиоактивного загрязнения либо уничтожения пахотного слоя в результате его смыва при сильном наводнении и иных невозможных последствий землеобладателю выплачивается компенсация по рыночной стоимости либо предоставление иного равноценного земельного участка.

Тема 4. Принудительное прекращение прав на земельные участки в системе государственного и муниципального управления земельными ресурсами

- обращение взыскания на земельный участок по обязательствам должника - собственника этого участка, что допускается только на основании решения суда (ст. 278 ГК РФ);

- неиспользование земельного участка в соответствии с его назначением;

- использование земельного участка с нарушением законодательства (земельный участок может быть изъят, если он используется с грубым нарушением правил рационального использования, установленных земельным законодательством);

- конфискация земельного участка - это безвозмездное его изъятие у собственника по решению суда в виде санкции за совершенное преступление;

- реквизиция земельного участка применяется в случаях стихийных бедствий, аварий, эпидемий, эпизоотии и при иных обстоятельствах, носящих чрезвычайный характер, в целях защиты жизненно важных интересов граждан, общества и государства от угроз, возникающих в связи с этими чрезвычайными обстоятельствами;

- изъятие земельного участка для государственных или муниципальных нужд.

Федеральным законом от 31.12.2014 N 499-ФЗ законодатель ввел в ЗК РФ новую главу VII.1. определяющий порядок изъятия

земельных участков для государственных или муниципальных нужд.

Согласно п.1. ст.56.3 ЗК РФ изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд в целях строительства, реконструкции объектов федерального значения, объектов регионального значения или объектов местного значения допускается, если указанные объекты предусмотрены утвержденными документами территориального планирования и утвержденными проектами планировки территории.

Принятие решения об изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд в целях, не предусмотренных п.1. ст.56.3 ЗК РФ должно быть обосновано:

- решением о создании или расширении особо охраняемой природной территории (в случае изъятия земельных участков для создания или расширения особо охраняемой природной территории);

- международным договором Российской Федерации (в случае изъятия земельных участков для выполнения международного договора);

- лицензией на пользование недрами (в случае изъятия земельных участков для проведения работ, связанных с использованием недрами, в том числе осуществляемых за счет средств недропользователя);

- решением о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции (в случае изъятия земельного участка в связи с признанием расположенного на таком земельном участке многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции).

Решение об изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд для строительства, реконструкции объектов федерального значения, объектов регионального значения или объектов местного значения может быть принято не позднее чем в течение трех лет со дня утверждения проекта планировки территории, предусматривающего размещение таких объектов.

Изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд осуществляется по решениям уполномоченных органов исполнительной власти или органов местного самоуправления, которые принимаются как по их собственной инициативе, так и на основании ходатайства об изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд, поданного организацией.

Изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд, в результате которого прекращаются право постоянного (бессрочного) пользования, право пожизненного наследуемого владения, договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, или право безвозмездного пользования таким земельным участком, может осуществляться независимо от формы собственности на такой земельный участок.

Допускается изъятие земельных участков, расположенных на территории одного субъекта Российской Федерации, для государственных нужд другого субъекта Российской Федерации в случае, если это изъятие осуществляется для размещения объектов регионального значения такого субъекта Российской Федерации, предусмотренных документами территориального планирования субъекта Российской Федерации, на территории которого расположены такие земельные участки.

Если строительство, реконструкцию объектов федерального значения, объектов регионального значения или объектов местного значения, для строительства, реконструкции которых для государственных или муниципальных нужд изымаются земельные участки, предполагается осуществлять полностью или частично за счет средств организаций, изъятие таких земельных участков осуществляется по ходатайству таких организаций. Перечень организаций, имеющих право на обращение с ходатайствами об изъятии земельных участков для федеральных нужд, устанавливается Правительством Российской Федерации.

Запрещается изъятие для государственных или муниципальных нужд земельных участков, предоставленных федеральным государственным бюджетным учреждениям, осуществляющим управление особо охраняемыми природными территориями федерального значения, за исключением случаев, предусмотренных федеральными законами.

Решение об изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд (далее также - решение об изъятии) может быть принято в отношении одного или нескольких земельных участков, в том числе земельного участка или земельных участков, подлежащих образованию.

Решение об изъятии не может быть принято в случае, если:

- земельные участки являются выморочным имуществом и на таких земельных участках отсутствуют объекты недвижимого имущества, являющиеся частной собственностью или находящиеся в пользовании третьих лиц;

- земельные участки находятся в государственной или муниципальной собственности, не обременены правами третьих лиц и на таких земельных участках отсутствуют объекты недвижимого имущества, являющиеся частной собственностью или находящиеся в пользовании третьих лиц;

- земельные участки находятся в государственной или муниципальной собственности, не обременены правами третьих лиц и на таких земельных участках расположены объекты недвижимого имущества, которые являются выморочным или бесхозным имуществом.

Отсутствие в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сведений о

зарегистрированных правах на земельные участки, подлежащие изъятию, и (или) на расположенные на них объекты недвижимого имущества, а также отсутствие в государственном кадастре недвижимости кадастровых сведений о координатах характерных точек границ таких земельных участков или сведений об указанных объектах недвижимого имущества либо пересечение одной из границ земельного участка, подлежащего изъятию, и одной из границ другого земельного участка в соответствии с кадастровыми сведениями о последнем, наличие споров о правах на такие земельные участки и (или) на расположенные на них объекты недвижимого имущества не являются препятствием для принятия решения об изъятии.

Переход прав на земельные участки, подлежащие изъятию, и (или) на расположенные на них объекты недвижимого имущества, а также образование из таких земельных участков или иных объектов недвижимого имущества новых земельных участков или объектов недвижимого имущества не влечет за собой необходимость принятия нового решения об изъятии земельных участков или о внесении изменений в ранее принятое решение об изъятии.

В течение десяти дней со дня принятия решения об изъятии уполномоченный орган исполнительной власти или орган местного самоуправления, принявшие такое решение:

- осуществляют размещение решения об изъятии на своем официальном сайте в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет";

- обеспечивают опубликование решения об изъятии (за исключением приложений к нему) в порядке, установленном для официального опубликования (обнародования) муниципальных правовых актов уставом поселения, городского округа (муниципального района в случае, если земельные участки, подлежащие изъятию, расположены на межселенной территории) по месту нахождения земельных участков, подлежащих изъятию;

- направляют копию решения об изъятии правообладателям изымаемой недвижимости письмом с уведомлением о вручении по почтовым адресам, указанным в заявлениях об учете прав на недвижимость, либо в случае отсутствия указанных адресов по почтовым адресам, указанным в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, а при отсутствии указанных адресов по почтовым адресам правообладателей изымаемой недвижимости, указанным в государственном кадастре недвижимости. В случае, если в связи с изъятием земельных участков изъятию подлежат расположенные на них здания, сооружения, находящиеся в них помещения, копия решения об изъятии направляется также по месту нахождения таких зданий, сооружений, помещений. Если правообладатель изымаемой недвижимости сообщил адрес для связи в виде электронной почты, ему также отправляется копия решения об изъятии в электронной форме. В отсутствие сведений об адресах,

указанных в настоящем пункте, копия решения об изъятии по указанным адресам не направляется;

-направляют копию решения об изъятии в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним;

-направляют организации, подавшей ходатайство об изъятии, на основании которого осуществляется изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд (при наличии такого ходатайства), копию решения об изъятии, сведения о лицах, подавших заявления об учете их прав на недвижимость, и способах связи с ними, о лицах, являющихся правообладателями земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимости

Правообладатель изымаемой недвижимости считается уведомленным о принятом решении об изъятии со дня получения копии решения об изъятии или со дня возврата отправителю заказного письма.

В случае отсутствия сведений о почтовом адресе и об адресе электронной почты правообладателя изымаемой недвижимости данный правообладатель считается уведомленным со дня опубликования решения об изъятии земельного участка.

После уведомления правообладателя изымаемой недвижимости он вправе направить в орган, принявший решение об изъятии, сведения о почтовом адресе для направления данному правообладателю проекта соглашения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимого имущества для государственных или муниципальных нужд.

Решение об изъятии действует в течение трех лет со дня его принятия.

Решение об изъятии может быть обжаловано в суд.

Статья 56.8 ЗК РФ предусматривает особенности определения размера возмещения в связи с изъятием земельных участков для государственных или муниципальных нужд.

Размер возмещения за земельные участки, изымаемые для государственных или муниципальных нужд, рыночная стоимость земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности и передаваемых в частную собственность взамен изымаемых земельных участков, рыночная стоимость прав, на которых предоставляются земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, взамен изымаемых земельных участков, определяются в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 года N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" с учетом особенностей, установленных настоящей статьей.

При определении размера возмещения в него включаются рыночная стоимость земельных участков, право частной собственности на которые подлежит прекращению, или рыночная

стоимость иных прав на земельные участки, подлежащих прекращению, убытки, причиненные изъятием земельных участков, включая убытки, возникающие в связи с невозможностью исполнения правообладателями таких земельных участков обязательств перед третьими лицами, в том числе основанных на заключенных с такими лицами договорах, и упущенная выгода, которые определяются в соответствии с федеральным законодательством.

В случае, если одновременно с изъятием земельных участков для государственных или муниципальных нужд осуществляется изъятие расположенных на таких земельных участках и принадлежащих правообладателям таких земельных участков объектов недвижимого имущества, в размер возмещения включается рыночная стоимость этих объектов недвижимого имущества, право частной собственности на которые подлежит прекращению, или рыночная стоимость иных прав на эти объекты недвижимого имущества, подлежащих прекращению.

При определении размера возмещения при изъятии земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, рыночная стоимость подлежащих прекращению прав на такие земельные участки устанавливается с учетом следующих особенностей:

-в случае прекращения права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком, предоставленным юридическому лицу, рыночная стоимость данного права определяется как рыночная стоимость права аренды земельного участка на установленный законом предельный (максимальный) срок, а в случае отсутствия установленного законом предельного (максимального) срока - на сорок девять лет;

-в случае прекращения права постоянного (бессрочного) пользования или пожизненного (наследуемого) владения земельным участком, предоставленным гражданину или имеющей право на бесплатное предоставление в собственность изымаемого земельного участка организации, рыночная стоимость данного права определяется как рыночная стоимость земельного участка;

-в случае досрочного прекращения договора аренды земельного участка или договора безвозмездного пользования земельным участком рыночная стоимость данного права определяется как рыночная стоимость права аренды земельного участка до истечения срока действия указанных договоров.

В целях определения размера возмещения за изымаемый земельный участок, который подлежит образованию, рыночная стоимость такого земельного участка, находящегося в частной собственности (рыночная стоимость подлежащих прекращению иных прав на такой земельный участок), определяется как разница между рыночной стоимостью исходного земельного участка (рыночной стоимостью прекращаемых прав на исходный земельный участок) и

рыночной стоимостью земельного участка, сохраняющегося у правообладателя (рыночной стоимостью сохраняющихся прав).

В целях определения размера возмещения рыночная стоимость земельного участка, право частной собственности на который подлежит прекращению, или рыночная стоимость подлежащих прекращению иных прав на земельный участок определяется исходя из разрешенного использования земельного участка на день, предшествующий дню принятия решения об изъятии земельного участка.

В случае, если до указанного дня разрешенное использование земельного участка изменено для строительства, реконструкции объектов федерального значения, объектов регионального значения или объектов местного значения, для строительства, реконструкции которых осуществляется изъятие, рыночная стоимость земельного участка или рыночная стоимость прекращаемых прав на земельный участок определяется исходя из разрешенного использования, установленного до указанного изменения.

Планируемое изъятие земельного участка и (или) расположенных на нем объектов недвижимого имущества не учитывается при определении размера возмещения.

В случае, если в результате изъятия земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества у правообладателей изымаемой недвижимости возникают убытки в связи с невозможностью исполнения ими обязательств перед третьими лицами, в том числе основанных на заключенных с такими лицами договорах, правообладатели изымаемой недвижимости обязаны представить лицу, выполняющему работы по оценке изымаемых земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества или оценке прекращаемых прав и размера убытков, причиняемых таким изъятием, документы, подтверждающие возникновение у правообладателей изымаемой недвижимости убытков в связи с невозможностью исполнения указанных обязательств.

Размер возмещения определяется не позднее чем за шестьдесят дней до направления правообладателю земельного участка соглашения об изъятии недвижимости.

При определении размера возмещения не подлежат учету:

- объекты недвижимого имущества, расположенные на изымаемом земельном участке, и неотделимые улучшения данных объектов (в том числе в результате реконструкции), произведенные вопреки его разрешенному использованию, а также вопреки условиям договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, или договора безвозмездного пользования таким земельным участком;

- неотделимые улучшения земельного участка и (или) расположенных на нем объектов недвижимого имущества, произведенные после уведомления правообладателя изымаемой

недвижимости о принятом решении об изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд, за исключением неотделимых улучшений, произведенных в целях обеспечения безопасности такого недвижимого имущества в процессе его использования (эксплуатации), предотвращения пожаров, аварий, стихийных бедствий, иных обстоятельств, носящих чрезвычайный характер, либо в целях устранения их последствий, а также в результате реконструкции на основании выданного до указанного уведомления разрешения на строительство;

-объекты недвижимого имущества, строительство которых осуществлено после уведомления правообладателя изымаемой недвижимости о принятом решении об изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд, за исключением случаев, если это строительство осуществлялось на основании ранее выданного разрешения на строительство;

-объекты недвижимого имущества, для строительства которых не требуется выдача разрешения на строительство и строительство которых начато после уведомления правообладателя изымаемой недвижимости о принятом решении об изъятии;

-сделки, заключенные правообладателем изымаемой недвижимости после его уведомления о принятом решении об изъятии, если данные сделки влекут за собой увеличение размера убытков, подлежащих включению в размер возмещения за изымаемый земельный участок.

Размер возмещения за принадлежащий нескольким лицам на праве общей собственности изымаемый земельный участок и (или) расположенный на нем объект недвижимого имущества определяется пропорционально долям в праве общей собственности на такое имущество.

Отчет об оценке, составленный в целях определения размера возмещения, рыночной стоимости земельного участка, предоставляемого в собственность взамен изымаемого, или рыночной стоимости права, на котором предоставляется земельный участок взамен изымаемого, действителен вплоть до подписания соглашения об изъятии недвижимости для государственных или муниципальных нужд либо до решения суда о принудительном изъятии земельного участка и (или) расположенных на нем объектов недвижимого имущества для государственных или муниципальных нужд.

Заключенное соглашение об изъятии недвижимости для государственных или муниципальных нужд либо вступившее в законную силу решение суда о принудительном изъятии земельного участка и (или) расположенных на нем объектов недвижимого имущества является основанием для:

-перехода права собственности на земельный участок и (или) расположенные на нем объекты недвижимого имущества, находящиеся в частной собственности;

-прекращения права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком или права пожизненного наследуемого владения земельным участком;

- досрочного прекращения договора аренды земельного участка или договора безвозмездного пользования земельным участком;

-прекращения права оперативного управления или права хозяйственного ведения на объекты недвижимого имущества, находящиеся в государственной или муниципальной собственности и расположенные на изымаемом земельном участке, либо досрочного расторжения договора аренды или договора безвозмездного пользования такими объектами недвижимого имущества;

- возникновения прав в соответствии с настоящим Кодексом на земельные участки, образуемые в результате перераспределения земельных участков или перераспределения земель и земельных участков;

- государственной регистрации возникновения, прекращения или перехода прав на изъятые земельный участок и (или) расположенные на нем объекты недвижимого имущества;

- сноса объектов недвижимого имущества, расположенных на изъятом земельном участке, за исключением сооружений, размещение которых на таком земельном участке не противоречит цели изъятия.

Права на изымаемые земельный участок и (или) расположенные на нем объекты недвижимого имущества прекращаются с момента государственной регистрации прекращения данных прав, если законодательством Российской Федерации не установлено иное.

Если договор аренды изымаемого земельного участка, договор безвозмездного пользования изымаемым земельным участком либо право постоянного (бессрочного) пользования или право пожизненного наследуемого владения изымаемым земельным участком не зарегистрированы в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, уполномоченный орган исполнительной власти или орган местного самоуправления, а в случае, если изъятие осуществляется на основании ходатайства об изъятии, организация, подавшая это ходатайство, направляют уведомление о прекращении указанных прав в исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления. При этом принятие решения о прекращении указанных прав либо расторжение договора аренды или договора безвозмездного пользования таким земельным участком не требуется.

В соответствии с п.1.ст.45 ЗК РФ *право постоянного (бессрочного) пользования* земельным участком, *право пожизненного наследуемого владения* земельным участком прекращаются при отказе землепользователя, землевладельца от принадлежащего им права на земельный участок.

Согласно п.3.1 ст.53 ЗК РФ для принятия исполнительным органом государственной власти или органом местного

самоуправления решения о прекращении права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком или права пожизненного наследуемого владения земельным участком на основании заявления об отказе от права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком или права пожизненного наследуемого владения земельным участком необходимы приложить следующие документы:

- кадастровый паспорт земельного участка (при наличии в государственном кадастре недвижимости сведений о таком земельном участке, необходимых для выдачи кадастрового паспорта земельного участка);

- документы, удостоверяющие права на землю, а в случае их отсутствия - копия решения исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления

При отказе от права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком или права пожизненного наследуемого владения земельным участком исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления на основании заявления об отказе от права на земельный участок в месячный срок со дня получения такого заявления принимает решение о прекращении права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком или права пожизненного наследуемого владения земельным участком. Право на земельный участок, не зарегистрированное в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, прекращается у лица, подавшего заявление об отказе от права на земельный участок, с момента принятия решения.

В случае, если право на земельный участок было ранее зарегистрировано в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления в недельный срок со дня принятия решения обязан обратиться в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, для государственной регистрации прекращения права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком или права пожизненного наследуемого владения земельным участком.

Право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком, право пожизненного наследуемого владения земельным участком прекращаются принудительно:

1) при ненадлежащем использовании земельного участка, а именно при:

использовании земельного участка с грубым нарушением правил рационального использования земли, в том числе если участок используется не в соответствии с его целевым назначением или его использование приводит к существенному снижению плодородия сельскохозяйственных земель или значительному ухудшению

экологической обстановки;

порче земель;

невыполнении обязанностей по рекультивации земель, обязательных мероприятий по улучшению земель и охране почв;

невыполнении обязанностей по приведению земель в состояние, пригодное для использования по целевому назначению;

неиспользовании земельного участка, предназначенного для сельскохозяйственного производства либо жилищного или иного строительства, в указанных целях в течение трех лет, если более длительный срок не установлен федеральным законом. В этот период не включается время, необходимое для освоения участка, а также время, в течение которого участок не мог быть использован по целевому назначению из-за стихийных бедствий или ввиду иных обстоятельств, исключающих такое использование;

2) при изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд

Тема 5. Фискальная функция государственного и муниципального управления земельными ресурсами

5.1. Земельный налог

Российское законодательство устанавливает две формы платы за землю: земельный налог и арендную плату (ст.65 ЗК РФ).

Согласно п.п. 7 п.1.ст.1 Земельного кодекса Российской Федерации любое использование земли осуществляется за плату, за исключением случаев, установленных федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации. Правомерность существования исключений из принципа платности землепользования подтверждается правовой позицией Конституционного Суда Российской Федерации, высказанной в определении Конституционного Суда Российской Федерации от 5 марта 2013 г. N 436-О.

Исключением являются в том числе случаи использования земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитута на основании разрешений уполномоченных органов в случаях, предусмотренных ст. 39.33 Земельного кодекса Российской Федерации.

Таким образом, использование земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитута в целях, указанных в подпунктах 1 -5 п.1.ст.39.33 Земельного кодекса Российской Федерации, осуществляется бесплатно

Российское законодательство устанавливает две формы платы за землю: земельный налог и арендную плату (ст.65 ЗК РФ).

С 1 января 2006 года на территории Российской Федерации взимается только **земельный налог**, установленный главой 31 НК

РФ. Земельный налог устанавливается в качестве местного налога, формирующего доходную часть местных бюджетов, и вводится в действие нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований, которые самостоятельно определяют налоговые ставки в пределах, установленных НК РФ, а также порядок и сроки уплаты земельного налога. Главой 31 НК РФ определены основные элементы налогообложения, которые обязательны для применения на всей территории России. Разъяснения по применению гл. 31 НК даются Министерством финансов РФ, а по применению положений нормативно-правовых актов муниципальных образований – финансовыми органами этих муниципальных образований. При этом возникающие споры, связанные с исчислением и уплатой земельного налога, разрешаются соответствующими налоговыми службами.

Налогоплательщиками земельного налога признаются организации и физические лица, обладающие земельными участками на праве собственности, праве постоянного (бессрочного) пользования и праве пожизненного наследуемого владения. Гл. 31 НК РФ, определив налогоплательщиков земельного налога, связывает понятие «налогоплательщик», прежде всего, с правом на земельный участок. Данная норма соответствует ЗК РФ, в котором установлены виды прав на земельные участки. Таким образом, налогоплательщики должны иметь правоустанавливающие документы на земельные участки, являющиеся объектом налогообложения, выдаваемые органами Росрегистрации, которые ведут Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним. В то же время, необходимо иметь в виду, что в случае отсутствия в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним информации о существующих правах на земельные участки, налогоплательщики определяются на основании государственных актов, свидетельств и других документов, удостоверяющих права на землю и выданных как физическим, так и юридическим лицам до вступления в силу федерального закона от 13 июля 2015 года «О государственной регистрации недвижимости имущество», либо на основании актов, изданных исполнительными органами государственной власти либо органами местного самоуправления о предоставлении земельных участков. Указанные документы должны содержать соответствующие права на земельные участки, а не условия пользования земельным участком.

Главой 31 НК РФ установлен перечень видов земельных участков, не являющихся объектом налогообложения. К таким относятся земельные участки, изъятые из оборота, а именно на которых расположены:

- государственные природные заповедники и национальные парки;

- здания, строения, сооружения, в которых размещены для постоянной дислокации Вооруженные силы РФ, пограничные войска,

другие войска и воинские формирования;

-здания, строения и сооружения, в которых размещены военные суды;

-объекты организаций федеральной службы безопасности;

-объекты организаций федеральных органов государственной охраны;

- объекты использования атомной энергии, пункты хранения ядерных материалов и радиоактивных веществ;

-объекты, в соответствии с видами деятельности которых созданы закрытые административно-территориальные образования;

-объекты учреждений и органов Федеральной службы исполнения наказаний;

-воинские и гражданские захоронения;

-инженерно-технические сооружения, линии связи и коммуникации, возведенные в интересах и охраны Государственной границы Российской Федерации.

К землям, исключенным из объектов налогообложения земельным налогом, относятся также земельные участки, ограниченные в обороте (ст. 389 НК РФ).

Принципиальное отличие нового земельного налога состоит в переходе к налогообложению кадастровой стоимости земельного участка, а не его площади, как это установлено законом РФ «О плате за землю». Функции ведения государственного кадастра недвижимости и кадастровой оценки земельных участков для целей налогообложения возложены на Федеральную службу государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр).

Гл. 31 НК РФ устанавливается порядок определения налоговой базы по земельному налогу в отношении каждого земельного участка по состоянию на 1 января года, являющегося налоговым периодом. При этом налоговая база определяется отдельно в отношении долей в праве общей собственности на земельный участок, в отношении которых налогоплательщиком признаются разные лица либо установлены различные налоговые ставки.

Организации, а также индивидуальные предприниматели определяют налоговую базу самостоятельно на основании сведений государственного земельного кадастра о каждом земельном участке. Кадастровая стоимость земельных участков по состоянию на 1 января календарного года должна быть доведена до сведения налогоплательщиков в порядке, определяемом органами местного самоуправления в срок не позднее 1 марта календарного года.

Гл. 31 НК РФ установлен порядок определения налоговой базы в отношении земельных участков, находящихся в общей собственности.

Так, в отношении земельных участков, находящихся в общей долевой собственности, налоговая база определяется пропорционально доле каждого налогоплательщика в общей долевой собственности. В

части земельных участков, находящихся в общей совместной собственности налоговая база определяется в равных долях для каждого из налогоплательщиков, являющегося собственником данного земельного участка,

Если организация приобретает здание, то к покупателю в этом случае переходит право собственности на ту часть земельного участка, которая занята этой недвижимостью. Здесь налоговая база определяется пропорционально его доле в праве собственности на этот земельный участок. В другом случае, если покупают здание несколько лиц, то налоговая база будет определяться пропорционально их доле в праве собственности (в площади) на это здание.

НК РФ установлены максимальные ставки земельного налога. Представительными органами муниципальных образований по всем землям налоговые ставки устанавливаются в процентах от налоговой базы в пределах максимальных ставок налога, установленных НК РФ.

Так, в отношении земель сельскохозяйственного назначения или земель в составе зон сельскохозяйственного использования в поселениях и используемых для сельскохозяйственного производства; занятых жилищным фондом и объектами инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса; представленные для жилищного строительства, подсобного хозяйства, садоводства, огородничества или животноводства, ставка устанавливается в размере не более 0,3%. По всем другим землям ставка устанавливается в размере не более 1,5%. В тоже время ставки налога могут дифференцироваться в зависимости от категории земель.

НК РФ предусмотрено, что в случае возникновения или прекращения у налогоплательщика в течение налогового периода прав на земельный участок (его доли) исчисление суммы налога (суммы авансового платежа по налогу) в отношении данного участка производится с учетом коэффициента, определяемого как отношение числа полных месяцев, в течение которых данный земельный участок находился в собственности или ином вещном праве к числу календарных месяцев в налоговом периоде.

В целях обеспечения администрирования земельного налога в гл. 31 НК РФ установлены нормы об обязанности органов, осуществляющих ведение государственного земельного кадастра, органов, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и органов муниципальных образований представлять в налоговые службы по месту своего нахождения сведения о земельных участках, признаваемых объектами налогообложения. В этой связи органы, осуществляющие ведение государственного земельного кадастра, и органы муниципальных образований должны ежегодно до 1 февраля года, являющегося налоговым периодом, сообщать в налоговые органы по месту своего нахождения сведения о земельных участках, признаваемых объектом налогообложения, по состоянию на 1 января. Формы представления

сведений утверждаются Министерством финансов РФ.

При применении п. 15 ст. 396 НК РФ необходимо иметь в виду, что в отношении земельных участков, приобретенных в собственность физическими и юридическими лицами на условиях осуществления на них жилищного строительства (за исключением индивидуального жилищного строительства), исчисление суммы налога производится с учетом коэффициента 2 в течение трехлетнего срока проектирования и строительства вплоть до государственной регистрации прав на вновь построенный объект недвижимости. При этом если срок проектирования и строительства превышает трехлетний срок вплоть до государственной регистрации прав на построенный объект применяется при исчислении суммы земельного налога коэффициент 4.

В отношении земельных участков, приобретенных в собственность физическими лицами для индивидуального жилищного строительства, исчисление суммы налога производится с учетом коэффициента 2, в течение периода проектирования и строительства, превышающего десятилетний срок, вплоть до государственной регистрации прав на построенный объект недвижимости.

Если земельный участок (его доля) перешел по наследству к другому лицу, то земельный налог должен исчисляться начиная с месяца открытия наследства.

Состав налоговых льгот и налогоплательщиков, которым в соответствии с гл. 31 НК РФ предоставляются льготы по земельному налогу значительно сократился в сравнении с законом РФ «О плате за землю» и распространяется на небольшой круг организаций.

Так, предусмотрены льготы по налогу:

-организациям и учреждениям уголовно-исполнительной системы Министерства юстиции РФ;

- организациям в отношении земельных участков, занятых государственными автомобильными дорогами общего пользования;

-религиозным организациям;

- организациям народных промыслов.

- организациям, чей уставный капитал полностью состоит из вкладов общероссийских общественных организаций инвалидов с средней численностью не менее 50 процентов.

5.2. Арендная плата

Арендная плата взимается за земли, которые переданы в пользование по договору аренды. Комплекс вопросов, связанных с взиманием арендной платы за пользование землями, которые находятся в федеральной собственности, собственности субъектов РФ или муниципальной собственности, регулируется соответственно Правительством РФ, органами исполнительной власти субъектов РФ или органами местного самоуправления. Изменение размера арендной

платы регулируется ст. 614 ГК РФ, согласно которой порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяются договором аренды.

Так, нерегулируемой является та часть арендной платы, которая в соответствии с условиями торгов на право заключения договора аренды подлежит внесению дополнительно к периодическим платежам и размер которой определяется по результатам этих торгов. При этом размер другой части арендной платы, которая согласно договору аренды, заключенному по результатам таких торгов, подлежит внесению периодически, может определяться по правилам о регулируемой арендной плате. Российской Федерации размер арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности и предоставленные для размещения объектов, предусмотренных подпунктом 2 пункта 1 статьи 49 Земельного кодекса Российской Федерации, а также для проведения работ, связанных с пользованием недрами, не может превышать размер арендной платы, рассчитанный для соответствующих целей в отношении земельных участков, находящихся в федеральной собственности.

Таким образом, размер арендной платы за земельный участок при заключении договора аренды земельного участка для указанных целей после вступления в силу Федерального закона N 171-ФЗ определяется с учетом положений пункта 4 статьи 39.7 Земельного кодекса Российской Федерации.

Отмечаем, что в силу статьи 4 Гражданского кодекса Российской Федерации акты гражданского законодательства не имеют обратной силы и применяются к отношениям, возникшим после введения их в действие. Действие закона распространяется на отношения, возникшие до введения его в действие, только в случаях, когда это прямо предусмотрено законом. По отношениям, возникшим до введения в действие акта гражданского законодательства, он применяется к правам и обязанностям, возникшим после введения его в действие.

В случае заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на аукционе на право заключения договора аренды земельного участка размер ежегодной арендной платы или размер первого арендного платежа за земельный участок определяется по результатам этого аукциона.

При заключении договора аренды земельного участка с лицом, подавшим единственную заявку на участие в аукционе на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, с заявителем,

признанным единственным участником аукциона, либо с единственным принявшим участие в аукционе его участником размер ежегодной арендной платы или размер первого арендного платежа за такой земельный участок определяется в размере начальной цены предмета аукциона.

Размер арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности и предоставленные для размещения объектов, а также для проведения работ, связанных с использованием недрами, не может превышать размер арендной платы, рассчитанный для соответствующих целей в отношении земельных участков, находящихся в федеральной собственности.

Размер арендной платы за земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, определяется в размере не выше размера земельного налога, рассчитанного в отношении такого земельного участка, в случае заключения договора аренды земельного участка:

- с лицом, которое в соответствии с настоящим Кодексом имеет право на предоставление в собственность бесплатно земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, без проведения торгов в случае, если такой земельный участок зарезервирован для государственных или муниципальных нужд либо ограничен в обороте;

- с лицом, с которым заключен договор о развитии застроенной территории, если земельный участок образован в границах застроенной территории, подлежащей развитию, и предоставлен указанному лицу;

- с лицом, заключившим договор об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома коммерческого использования или договор об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома социального использования, в отношении земельного участка, предоставленного этому лицу для освоения территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома коммерческого использования или для освоения территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома социального использования, и в случаях, предусмотренных законом субъекта Российской Федерации, с некоммерческой организацией, созданной субъектом Российской Федерации или муниципальным образованием для освоения территорий в целях строительства и эксплуатации наемных домов социального использования, в отношении земельного участка, предоставленного этой организации для освоения территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома социального использования;

- с гражданами, имеющими в соответствии с федеральными законами, законами субъектов Российской Федерации право на первоочередное или внеочередное приобретение земельных участков;

- с лицами, которым находящиеся на неделимом земельном участке здания, сооружения, помещения в них принадлежат на праве оперативного управления;

- с юридическим лицом, заключившим договор об освоении территории в целях строительства жилья экономического класса или договор о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса, в отношении земельных участков, предоставленных такому юридическому лицу в соответствии с договором об освоении территории в целях строительства жилья экономического класса или договором о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса;

- с юридическим лицом, заключившим договор о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса, в отношении земельных участков, образованных из земельного участка, предоставленного для комплексного освоения территории в целях строительства жилья экономического класса такому юридическому лицу в соответствии с данным договором.

Тема 6. Государственное и муниципальное управление в сфере использования земель сельскохозяйственного назначения

К такому специфическому объекту правового регулирования как земельные участки сельскохозяйственного назначения ввиду того, что они находятся в общей собственности граждан, вполне уместно применить употребляемое еще римлянами сравнение: общая собственность - «мать раздоров». Одним из основных камней преткновения в регламентации их оборота является выделение на местности земельного участка в счет причитающей доли в общей долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения.

Регламентация выдела земельной доли в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения продолжает оставаться одной из самых сложных в правовом механизме оборота сельскохозяйственных угодий.

Действия по выделу земельной доли являются сделкой участников долевой собственности, направленной в соответствии со ст. 153 ГК РФ на раздел общего имущества и прекращение долевой собственности. Сделка по выделу земельной доли считается заключенной с момента подписания протокола общего собрания участников долевой собственности или непоступления в течение установленного срока возражений на опубликованное извещение о выделе участка. Сделка будет считаться исполненной с момента регистрации права собственности на выделенный земельный участок в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество.

В судебной практике часто встречаются споры, вытекающие из несогласия других сособственников с заявленным местоположением предполагаемого к выделению земельного участка в счет причитающейся земельной доли в праве общей долевой собственности.

Согласно абз. 2 п. 2 ст. 13 Закона об обороте земель, который действовал до 1 июля 2011 г., образование земельного участка, выделяемого в счет земельной доли, осуществлялось на основании решения общего собрания участников долевой собственности. На этом собрании необходимо было утвердить местоположение части находящегося в долевой собственности земельного участка, предназначенной для выделения в первоочередном порядке земельных участков в счет земельных долей в соответствии со ст. 14 Закона. Таким образом, по замыслу законодателя, проведение общего собрания должно быть обязательным, поскольку именно посредством проведения собрания и в соответствии с принятым на нем решением определяется местоположение частей общедолевого земельного участка, предназначенных для различных целей, в том числе и для первоочередного выдела в счет земельной доли.

В п. 3 ст. 13 предусмотрена ситуация, когда общее собрание участников долевой собственности *не утвердило* местоположение части находящегося в долевой собственности земельного участка, предназначенного для выделения в первоочередном порядке. В этом случае сособственник, желающий выделить земельный участок в счет доли, может пойти по упрощенному пути выделения. Он состоит в том, что сособственник земельного участка вправе известить остальных участников долевой собственности в письменной форме или опубликовать сообщение в средствах массовой информации, определенных субъектом Федерации, о своем намерении выделить земельный участок в счет земельной доли с указанием предполагаемого местоположения выделяемого земельного участка. Если возражений в течение месяца не поступит, местоположение участка считается согласованным.

Решения, принимаемые на общих собраниях сособственников земельных долей, оправдывали интересы большинства сособственников на сохранение в целевом хозяйственном использовании плодородных и удобно расположенных земель как главного и незаменимого средства производства в сельском хозяйстве. В состав части общедолевого земельного участка, предназначенного для первоочередного выделения в счет земельных долей, включались участки наименее ценные по кадастровой стоимости. Другого решения от общего собрания ожидать было трудно. Но выделяющиеся собственники при этом нередко заявляют об ущемлении их законных прав и интересов (почему им выделяются худшие земли?), забывая при этом о таких же правах и интересах большинства земельных сособственников, продолжающих ведение сельского хозяйства в

границах существующих севооборотов. Нарушение этих севооборотов в случае произвольного выделения земельного участка по усмотрению выходящего дольщика приведет к возникновению мелкоконтурности, чересполосицы и нарушению иных требований, закрепленных в Федеральном законе от 18 июня 2001 г. № 78-ФЗ «О землеустройстве». Кроме того, выдел земельного участка без учета севооборотов может привести к необходимости изменения всей существующей научно-обоснованной системы земледелия, что, безусловно, отразится в конечном итоге на жизнеспособности корпоративного предприятия, на удорожании производимой сельскохозяйственной продукции.

Для того, чтобы собрание было правомочно принимать какие бы то ни было решения (в том числе и по определению местоположения части участка для первоочередного выдела), на собрании должен быть кворум (собрание правомочно, если на нем присутствует 20% от общего числа дольщиков).

Законом от 18 июля 2005 г. № 87-ФЗ, общее собрание считается состоявшимся, если на нем присутствовали участники долевой собственности, владеющие более чем 50% долей в праве общей собственности.

При выделении земельного участка не на основании решения общего собрания, а в упрощенном порядке (путем опубликования сообщения о выделе в СМИ) участники общей собственности, не согласные с предполагаемым местоположением выделяемого участка, могут направить в СМИ, а также органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на земельные участки, обоснованные возражения. Однако какие возражения могут считаться обоснованными, Закон не определяет. В связи с чем суды и иные правоприменительные органы (органы Росреестра) восполняют указанный пробел, руководствуясь общими положениями действующего землеустроительного и кадастрового законодательства касательно рациональной организации территории землепользования и охраны земель.

Если же возражение по поводу местоположения выделяемого участка не содержит каких-либо серьезных обоснований, то суды, как правило, отказывают в таких исках.

Согласно ст.13 Закона площадь выделяемого в счет земельной доли земельного участка может быть больше или меньше площади, указанной в документах, удостоверяющих право на земельную долю или земельные доли, если увеличение или уменьшение площади выделяемого в счет земельной доли или земельных долей земельного участка осуществляется с учетом *состояния и свойств почвы* выделяемого земельного участка и земельного участка, из которого он образуется. Однако это не меняет сути проблемы. Как понимать слова «с учетом состояния и свойств почвы»? На сколько гектаров может быть увеличен (уменьшен) выделяемый участок. Да и вопрос о том,

что при этом происходит с долями остальных собственников, так и остался без ответа. Правда, федеральный законодатель передал решение этой проблемы субъектам РФ, определив, что они должны в своих законах установить порядок определения размера выделяемого в счет земельной доли земельного участка с учетом состояния и свойств его почвы. При этом в Федеральном законе содержится важная оговорка: отсутствие указанного порядка не является препятствием для выдела земельного участка в счет земельной доли или земельных долей.

В результате государственного кадастрового учета возникает новый земельный участок, выделенный в счет земельных долей в праве общей долевой собственности, получивший такие характеристики, которые позволяют однозначно выделить его из других земельных участков. Правовым последствием ненадлежащего выделения земельного участка в натуре является отказ в государственной регистрации права собственности на него.

С 1 июля 2011 г. порядок выдела земельных участков в счет земельных долей существенно изменился. Причем эти изменения коснулись и выделения земельного участка в счет земельной доли по решению общего собрания, и выделения земельного участка в упрощенном порядке. Согласно п. 3 ст. 13 Федерального закона об обороте земельный участок может быть образован на основании решения общего собрания участников долевой собственности в случае, если данным решением утверждены проект межевания земельных участков, перечень собственников образуемых земельных участков и размер их долей в праве общей собственности на образуемые земельные участки. Если земельный участок образуется на основании такого решения общего собрания и в соответствии с утвержденным собранием проектом межевания, дополнительное согласование размера и местоположения границ образуемого земельного участка не требуется.

Порядку разработки и утверждения проекта межевания посвящена новая статья 13.1 Закона об обороте, которая введена Федеральным законом от 29 декабря 2010 г. № 435-ФЗ. Согласно данной статье проектом межевания земельного участка или земельных участков определяются размеры и местоположение границ земельного участка или земельных участков, которые могут быть выделены в счет земельной доли или земельных долей (далее также - образуемые земельные участки). Проект межевания земельных участков, подлежащий утверждению общим собранием участников долевой собственности, также должен содержать сведения о земельных участках, выделяемых в счет земельных долей, находящихся в муниципальной собственности (при их наличии), и о земельном участке или земельных участках, право общей собственности на которые сохраняется или возникает.

Проект межевания земельного участка или земельных участков подготавливается кадастровым инженером. Заказчиком такого проекта межевания может являться любое лицо. Кадастровый инженер должен обеспечить всем заинтересованным лицам возможность ознакомиться с проектом межевания земельного участка до его утверждения и представить предложения о его доработке. К таким лицам относятся правообладатели земельного участка или земельных участков, из которых будут выделяться земельные участки в счет земельных долей (далее также - исходный земельный участок или исходные земельные участки), орган местного самоуправления поселения или городского округа по месту расположения каждого исходного земельного участка, а также заказчик кадастровых работ, если он не является правообладателем исходного земельного участка или исходных земельных участков. Срок ознакомления с проектом межевания земельных участков не может быть менее чем тридцать дней до дня его утверждения.

Извещение о месте и порядке ознакомления с проектом межевания земельных участков направляется участникам долевой собственности или публикуется в средствах массовой информации, определенных субъектом РФ. То есть на смену объявлению о намерении выделить участок, подаваемому дольщиком, с 1 июля 2011 года пришло утверждение проекта межевания по объявлению, подаваемому кадастровым инженером.

В случае если в течение тридцати дней со дня надлежащего извещения участников долевой собственности о согласовании проекта межевания земельного участка от них не поступят возражения относительно размера и местоположения границ выделяемого в счет земельной доли земельного участка, проект межевания земельного участка считается согласованным. Кадастровый инженер обязан составить заключение об отсутствии таких возражений.

Если возражения относительно размера и местоположения границ выделяемого в счет земельной доли или земельных долей земельного участка есть, то они направляются кадастровому инженеру, подготовившему соответствующий проект межевания земельного участка, а также в орган кадастрового учета по месту расположения такого земельного участка. Данное законодательное нововведение направлено, по нашему мнению, на усиление защиты прав невыделяющихся собственников, поскольку указанная норма исключает возможность скрыть наличие возражений от остальных участников долевой собственности относительно местоположения и размеров вновь образуемого земельного участка в счет причитающейся земельной доли.

Указанные возражения должны содержать фамилию, имя и отчество лица, выдвинувшего эти возражения, реквизиты документа, удостоверяющего его личность, обоснование причин его несогласия с предложенными размером и местоположением границ выделяемого в

счет земельных долей земельного участка, кадастровый номер исходного земельного участка. К возражениям должны быть приложены копии документов, подтверждающих право лица, выдвинувшего возражения, на земельную долю в исходном земельном участке.

В ст. 13.1 Закона не говорится, что эти возражения должны рассматриваться и разрешаться на общем собрании собственников. В п. 15 данной статьи сказано, что споры о размере и местоположении границ выделяемого в счет земельной доли или земельных долей земельного участка рассматриваются в суде. Но это означает, что роль общего собрания сводится лишь к формальному утверждению проекта межевания при отсутствии возражений со стороны кого-либо из собственников. Представляется, что такой подход не решает проблемы выдела земельных долей, так как при наличии хотя бы одного возражения спор автоматически переносится в суд. Было бы целесообразно записать в ст. 13.1 или в ст. 14 Закона, что общее собрание рассматривает поступившие на проект межевания возражения и принимает по ним мотивированное решение. В случае если возражения признаются обоснованными, проект межевания подлежит доработке. Если же, по мнению собрания, возражения являются недостаточно обоснованными, собрание вправе утвердить проект межевания, а лицо, заявившее возражения, вправе обратиться за разрешением спора о местоположении выделяемого в счет земельной доли земельного участка в суд.

Если решение общего собрания участников долевой собственности об утверждении проекта межевания земельных участков отсутствует, то для выдела земельного участка в счет земельной доли заинтересованное лицо заключает договор с кадастровым инженером, который подготавливает проект межевания земельного участка для его выдела в счет земельной доли.

Размер и местоположение границ земельного участка, выделяемого в счет земельной доли или земельных долей, должны быть согласованы кадастровым инженером в порядке, установленном статьей 13.1 Закона об обороте. Споры рассматриваются в судебном порядке.

Размеры земельного участка, намечаемого к выделению согласно проекту межевания, должны соответствовать той площади земли, которая указана в правоустанавливающем документе (свидетельстве о праве собственности на землю) с учетом качества и свойств плодородия выделяемого земельного участка. Непосредственно сам порядок определения размера выделяемого земельного участка с учетом состояния и свойств его почвы устанавливается законом субъекта Федерации (п.7.ст.13 Закона об обороте). При этом отсутствие указанного специального регионального закона не может воспрепятствовать выделению земельного участка. В законе Нижегородской области «Об осуществлении оборота земель

сельскохозяйственного назначения» (п.5 ст.15)
 размер выделяемого в счет земельной доли или земельных долей земельного участка с учетом состояния и свойств его почвы определяется по формуле:

$$P = (B / B_{\text{ср}}) \times P_{\text{ср}},$$

где:

P - размер выделяемого в счет земельной доли или земельных долей земельного участка с учетом состояния и свойств его почвы;

B - средний балл бонитета почв земельного участка, из которого образуется выделенный в счет земельной доли или земельных долей земельный участок;

$B_{\text{ср}}$ - средний балл бонитета почв выделяемого в счет земельной доли или земельных долей земельного участка;

$P_{\text{ср}}$ - размер земельной доли или земельных долей, указанный в документах, удостоверяющих право на земельную долю или земельные доли.

В случае, когда выделяемый земельный участок характеризуется двумя и более почвенными характеристиками, выраженными в баллах бонитета почв, средний балл бонитета почв выделяемого в счет земельной доли или земельных долей земельного участка рассчитывается пропорционально площади, занимаемой частями участка с соответствующими почвенными характеристиками.

Следует отметить, что при регулировании данного вопроса по выделению земельной доли региональный законодатель раскрывает содержание понятия балла бонитета почв как единицы измерения величины совокупного влияния признаков и свойств почвы на продуктивность (урожайность) сельскохозяйственных угодий с данным почвенным покровом.

Тема 7. Государственное и муниципальное управление не востребовавшими земельными долями из состава земель сельскохозяйственного назначения

В отношении вопроса наследования не востребовавшими земельных долей в праве общей долевой собственности на земельный участок из состава земель сельскохозяйственного назначения как выморочного имущества продолжает оставаться неопределенность, поскольку специального федерального закона по регулированию передачи выморочного имущества в собственность субъектов или муниципальных образований, предусмотренного ч.3 ст.1151 ГК РФ¹ по настоящее время не принято. Законодатель до 01.07.2011г. предусматривал возможность передачи земельных участков, сформированных из не востребовавшими земельных долей в собственность субъектов Федерации. С указанной даты вступила в силу новая статья 12.1 Федерального закона «Об обороте земель

¹ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть третья)// СПС КонсультантПлюс

сельскохозяйственного назначения»², посвященная невостребованным земельным долям (введена Федеральным законом от 29 декабря 2010 г. № 435-ФЗ³), где были внесены существенные изменения в регулирование данного порядка.

Согласно прежней редакции Закона об обороте земель требовалось выделение невостребованных долей в земельный участок, и право собственности публичного образования признавалось именно на земельный участок. Теперь же в соответствии с п.8 ст. 12.1 Закона допускается признание права муниципальной собственности (о собственности субъекта РФ теперь в Законе уже не упоминается) не на земельный участок, а на земельные доли⁴. Указанным законом было также существенным образом расширено определение понятия невостребованной земельной доли.

В субъектах федерации складывается двойственная практика по признанию невостребованных земельных долей муниципальной или государственной собственностью. Даже в границах одного субъекта Федерации суды в одних муниципальных образованиях принимают решения по передаче невостребованных земельных долей в муниципальную, в других – в государственную.

В частности, в Нижегородской области практика характеризуется именно таким подходом: суды принимают решения, основываясь на специальную норму Закона об обороте (ч.8,ст.12.1), предусматривающая правомочие органов местного самоуправления обратиться в суды о передаче невостребованных земельных долей в муниципальную собственность, в других регионах земельные доли передаются судебными решениями в государственную собственность в соответствии с пунктом №50 Постановления Пленума ВС РФ «О судебной практике по делам о наследовании» от 29.05.2012г. №9⁵, прямо указывающей на переход невостребованных земельных долей, как выморочного имущества, при наследовании которого отказ от наследства не допускается, со дня открытия наследства в собственность Российской Федерации без акта принятия наследства, а также вне зависимости от оформления наследственных прав и их государственной регистрации.

Следует отметить, что главы администрации муниципальных образований проявляют прогматичную заинтересованность в расширении площадей муниципальной собственности за счет невостребованных земельных долей. Однако в сложившихся условиях отсутствия правой определенности по передаче данной части

² Федеральный закон от 24 июля 2002года «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» №101-ФЗ// СПС КонсультантПлюс

³ Федеральный закон от 29.12.2010 N 435-ФЗ "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования оборота земель сельскохозяйственного назначения"// СЗ РФ. 03.01.2011, N 1, ст. 47.

⁴ Сухова Е.А. Порядок обращения в муниципальную собственность земельных долей и вовлечения их в гражданский оборот: проблемы законодательства и практики// Юрист,2013.С.14.

⁵ Постановления Пленума ВС РФ «О судебной практике по делам о наследовании» от 29.05.2012г. №9// СПС КонсультантПлюс

наследственной массы в ту или иную форму публичной собственности этот процесс на местах идет с большими затруднениями.

В этой связи в целях упорядочения существующей двойственной судебной практики по определению правовой судьбы не востребованных земельных долей считаю целесообразным включить данный вид наследства в перечень выморочного имущества, передаваемого в муниципальную собственность, предусмотренный ч.2 ст.1151 ГК РФ.

В специальной литературе отмечается отсутствие единого подхода в вопросе о начале легального отчета неиспользования земельной доли ее собственникам как одного из правовых оснований придания ей статуса не востребованной⁶. Считаю, что по прошествии столь длительного периода с начала земельной реформы, положившей начало наделению работников бывших совхозов, членов колхозов и иных лиц правом собственности на земельную долю как таковая проблема по данному вопросу утрачивает свою остроту, поскольку соответствовать основному критерию легального срока неиспользования земельная доля может и в случае с отчетом такого периода от самого начала 1990-ых годов, когда утверждались первичные списки земельных дольщиков и с момента вступления в силу (01.01.2003года) принятого специального закона об обороте земель и от завершения исполнения органами местного самоуправления (1 июня 2013года) предусмотренных Федеральным законом от 29 декабря 2010 г. № 435-ФЗ предписаний по составлению и утверждению списков собственников не востребованных долей, и с момента признания банкротом сельскохозяйственного предприятия, осуществляющего использование общеконтурного земельного участка, в составе которого находились эти доли.

Г.В.Савенков, анализируя проблему нормативного регулирования наследования не востребованных долей как части выморочного имущества наследодателя указывает, что в случае возникновения судебных споров по необоснованному лишению наследников земельной доли как части наследственной массы при принятии судом решения о передаче земельной доли, принадлежащей наследодателю в муниципальную собственность по основанию ее не востребованности, местный бюджет может понести существенные издержки на исполнение судебных решений по восстановлению наследников в правах на долю, особенно в случае массовости такой категории споров⁷. Практикующий исследователь затронул очень интересный вопрос правовых последствий передачи не востребованных земельных долей в муниципальную собственность в случае оспаривания наследниками незаконного лишения их части наследственной массы наследодателя, представленной правом на

⁶ Липски С.А. Особенности реализации прав на унаследованную земельную долю// Нотариус.2014.№8.

⁷ Савенков Г.В. Не востребованные земельные доли: путь к пополнению бюджетов органов местного самоуправления?// Реформы и право.2013.№3.с.41

земельную долю, принять которую закон (ч.2. ст.1152 ГК РФ) позволяет им без ограничения срока после открытия наследства. Важность этого вопроса важна в двух правовых аспектах: во-первых, будут обозначены истинные намерения органов местного самоуправления о целях передачи выморочных земельных долей в муниципальную собственность (как правило, причиной судебных споров с наследниками служат факты распродажи ОМС прирезанных из вновь образованных в счет выморочных земельных долей муниципальных земельных участков под коттеджную застройку) и, во-вторых, ускорится надлежащее законодательное решение по определению формы собственности, в которую будут передаваться невостребованные земельные доли как вид выморочного имущества. Можно предположить, что в данном случае судебные решения по восстановлению нарушенных имущественных прав наследников не затронут финансового состояния муниципальных бюджетов и восстановление в силу судебного решения права собственности наследодателей, включенных в списки собственников невостребованных земельных долей не будет предусматривать обязывания органов местного самоуправления произвести за счет средств местного бюджета выделение наследуемой земельной доли от образованного из невостребованных земельных долей земельного участка в натуре, поскольку вины в действиях органов местного самоуправления, за которые бы имелись все необходимые правовые основания обязать их произвести указанные затратные землеустроительные и кадастровые работы не усматривается. Суд должен восстановить наследников в том объеме прав, которыми обладали их наследодатели, т.е. предоставить возможность унаследовать долю в общеконтурном исходном земельном участке.

Проблема по передаче невостребованных земельных долей в муниципальную собственность усугубляется отсутствием у органов местного самоуправления легальных полномочий на истребование единственно достоверной публичной информации об открытых наследственных делах умерших собственников невостребованных земельных долей. Федеральный закон «Об общих принципах местного самоуправления» не предусматривает такого взаимодействия ОМС не только с нотариатом, но и с органами ЗАГС. Не смотря на указанную проблему с получением сведений от нотариальных контор о наследниках, как ответчиках исковых требований органы местного самоуправления пытаются перевести невостребованные земельные доли как выморочное имущество в муниципальную собственность указывая последнее известное место жительства умерших собственников земельных долей.

В целях устранения существующей правовой коллизии предлагается внести изменения абз.1.ч.2. ст.1152 ГК РФ в следующей редакции: «Принятие наследником части наследства не означает принятие всего причитающегося ему наследства, в чем оно ни

заклучалось и где бы оно ни находилось, за исключением земельной доли, которая в случае ее непринятия наследниками в течение 3-х лет с момента открытия наследства переходит по решению суда в муниципальную собственность ». Данное предложение позволит учесть объективный фактор подчиненности земельных участков как объектов наследуемого недвижимого имущества не только правовым, но и природным законам, проявляющимся в зарастании земельной собственности наследодателей мелколесьем в случае длительного непринятия наследниками открывшегося наследства данной части наследственной массы.

Для более оперативного устранения отмеченной правовой коллизии предлагаю исключить из п.50 Постановления Пленума ВС РФ от 29 мая 2012 года «О судебной практике о наследовании» слова **«в том числе не востребовавшая земельная доля»**. Данная мера, по моему мнению, позволит судам обоснованно руководствоваться при принятии решений о передаче не потребовавшихся земельных долей в муниципальную собственность правилом преимущества специальной нормы над общей, в данном случае специальной нормой, закрепленной в ч.8 ст.12.1 специального Закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» над нормами, предусмотренными ст.1151 ГК РФ как общими.

Список использованной литературы
Нормативные правовые акты:

1. Земельный кодекс РФ от 25 октября 2001 г. № 136-ФЗ (с изм. и доп.) // СЗ РФ. - 2001. - № 44. - Ст. 4147.
2. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2008 г. №190-ФЗ//СПС Консультант-Плюс
3. Налоговый кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 05.08.2000 N 117-ФЗ (с изм. и доп.) // СЗ РФ. – 2000. – N 32. – ст. 3340.
4. Федеральный закон от 25.10.2001 N 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» (с изм. и доп.) // Собрание законодательства РФ. – 2001. – N 44. – ст. 4148.
5. Федеральный закон от 24 июля 2002г. «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» (с изм. и доп.) // СЗ РФ. - 2002. - №30. - Ст.3018.
6. Федеральный закон от 16 июля 1998г. №101-ФЗ «О государственном регулировании обеспечения плодородия земель сельскохозяйственного назначения» (с изм. и доп.) // СЗ РФ. – 1998. - №29. - Ст.3399.
7. Федеральный закон от 8 декабря 1995г. №193-ФЗ «О сельскохозяйственной кооперации» (с изм. и доп.) // СЗ РФ. - 1995. - №50. - Ст.4870;
8. Федеральный закон от 18 июля 2001г. «О землеустройстве» (с изм. и доп.) // СЗ РФ. - 2001. - №26. - Ст.2582.
9. Федеральный закон от 11 июня 2003г. «О крестьянском (фермерском) хозяйстве» (с изм. и доп.) // СЗ РФ. - 2003. - №24. - Ст.2249.
10. Федеральный закон от 7 июля 2003г. «О личном подсобном хозяйстве» (с изм. и доп.) // СЗ РФ. - 2003. - №28. - Ст.2881.
11. Федеральный закон от 21 декабря 2004г. «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую» (с изм. и доп.) // Рос. газета . 30 дек. 2004 г.
12. Федеральный закон от 13.07.2015 N 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» // СЗ РФ. – 2015. – N 29 (часть I). – ст. 4344.

13. Федеральный закон от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» // СЗ РФ. – 1998. – N 31. – ст. 3813.
14. Указ Президента РФ от 09.01.2011 N 26 «Об утверждении перечня приграничных территорий, на которых иностранные граждане, лица без гражданства и иностранные юридические лица не могут обладать на праве собственности земельными участками» // Собрание законодательства РФ. – 2011. – N 2. – ст. 268.
15. Постановление Правительства РФ от 07.05.2003 N 262 «Об утверждении Правил возмещения собственникам земельных участков, землепользователям, землевладельцам и арендаторам земельных участков убытков, причиненных временным занятием земельных участков, ограничением прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков либо ухудшением качества земель в результате деятельности других лиц» (с изм. и доп.) // Собрание законодательства РФ. – 2003. – N 19. – ст. 1843.
16. Постановление Правительства РФ от 16.07.2009 N 582 «Об основных принципах определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и о Правилах определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации» (с изм. и доп.) // СЗ РФ. – 2009. – N 30. – ст. 3821.

Материалы судебной практики

1. «Обзор судебной практики по делам, связанным с изъятием для государственных или муниципальных нужд земельных участков в целях размещения объектов транспорта» (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 10.12.2015).
2. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 30.06.2015 N 28 «О некоторых вопросах, возникающих при рассмотрении судами дел об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости» // Бюллетень Верховного Суда РФ. – 2015. – N 9.

Основная (базовая) учебная литература:

1. Боголюбов С.А. Земельное право: учебник для магистратуры / С. А. Боголюбов. 7-е изд., перераб. и доп. – М.: Издательство Юрайт, 2018. – 258 с. –
2. Ерофеев Б.В. Земельное право России: учебник для магистратуры / Б. В. Ерофеев, Л. Б. Братковская. 14-е изд., перераб. и доп. – М.: Издательство Юрайт, 2018. – 486 с.

3. Жаворонкова Н.Г. Земельное право: учебник для магистратуры / Н. Г. Жаворонкова, И. О. Краснова; отв. ред. Н. Г. Жаворонкова, И. О. Краснова. – М.: Издательство Юрайт, 2018. – 580 с.

Дополнительная литература

1. Анисимов А.П. Земельное право России. Практикум: учебное пособие для академического бакалавриата / А. П. Анисимов, Н. Н. Мельников. – 2-е изд., перераб. и доп. – М.: Издательство Юрайт, 2017. – 259 с.
2. Галиновская Е.А. Земельное правоотношение как социально-правовое явление: Монография. – М.: НИЦ ИНФРА-М, 2015.–272 с.
3. Землякова Г.Л., Самончик О.А., Устюкова В.В. Конституционные основы земельного и аграрного права // Государство и право. – 2014. – №1. – С. 63-73.
4. Комментарий к Земельному кодексу РФ (постатейный) / С.А.Боголюбов . – 2-е изд. – М.: ИЦ РИОР: НИЦ ИНФРА-М, 2018. – 440 с.
5. Липски С.А. О новых правилах предоставления земельных участков // Журнал российского права. – 2015. – №11. – С. 122-129.:
6. Липски С.А. Земельные сервитуты в отечественном законодательстве: проблемы и перспективы // Имущественные отношения в Российской Федерации. –2015. – №3. – С. 88-95.:
7. Нарышева Н.Г. Переход от деления земель по целевому назначению на категории к территориальному зонированию: за и против // Экологическое право. – 2015. – №5. – С. 42-49.
8. Позднякова Е.А. Земельное право. Практикум: учебное пособие для академического бакалавриата / Е. А. Позднякова; под общ. ред. С. А. Боголюбова. – М.: Издательство Юрайт, 2017. – 129 с.
9. Румянцев Ф.П. К вопросу о правовых понятиях земельного оборота и оборотоспособности земельных участков сельскохозяйственного назначения // Государство и право. – 2016. – №7. –С. 31-39.
- 10.Самончик О.А. Тенденции развития законодательства о прекращении прав на земельные участки при их ненадлежащем использовании // Труды института государства и права Российской академии наук. – 2015. – №1. – С. 96-117.:
- 11.Тоточенко Д.А. Земельный участок и часть земельного участка как объекты гражданско-правовой защиты в суде // Имущественные отношения в Российской Федерации. – 2016. – №7. – С. 6-13.
- 12.Устюкова В.В. Ответственность за нарушение земельного законодательства: некоторые проблемы // Труды Института государства и права Российской академии наук. – 2015. – №1. – С. 130-142.

Румянцев Ф.П.,
Шершнева Н.Н.

Управление земельными ресурсами
(Учебное пособие)

Рекомендовано учебно-методическим советом агрономического факультета
для бакалавров, обучающихся по направлению подготовки 21.03.02
«Землеустройство и кадастры»

Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего
образования
«Нижегородская государственная сельскохозяйственная академия»
603137, Нижний Новгород, пр. Гагарина, 97