

УДК 349.4

О процедуре предоставления земельного участка в целях строительства

© **Иринчеева Мэдэгма Сергеевна**

магистрант 2-го курса,

Бурятский государственный университет

Россия, 670000, г. Улан-Удэ, ул. Сухэ-Батора, 6

E-mail: ponkinova@mail.ru

В статье подробно проанализирована процедура предоставления земельного участка из публичной собственности с учетом нововведений. Рассмотрены случаи предоставления земельных участков на торгах и без торгов. Уделено внимание основаниям для отказа в проведении торгов при предоставлении земельного участка из государственной или муниципальной собственности. Изложена реальная проблема и пути ее решения.

Ключевые слова: процедура; торги; строительство; аукцион; публичная собственность; земельный участок; изменения; предоставление.

Изменения в земельном законодательстве считаются самыми грандиозными за последние двадцать лет. Не смотря на внесение изменений Федеральным законом от 23 июня 2014 г. № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс РФ и отдельные законодательные акты РФ», в течение четырех лет было принято несколько изменений в действующий Земельный кодекс.

В настоящее время существует единый порядок предоставления земельных участков из государственных и муниципальных земель для всех целей использования.

В п. 2 ст. 39.1 ЗК РФ указано, что продажа находящихся в публичной собственности земельных участков в случае если основным видом разрешенного использования этих земель является строительство зданий, строений, сооружений, запрещена.

В данной статье есть единственное исключение: «в случаях, указанных в п. 2 ст. 39.3 ЗК РФ, а также в случае проведения аукционов по продаже таких земельных участков в соответствии со статьей 39.18 ЗК РФ продажа публичных земель осуществляется» [1].

В п. 2 ст. 39.3 ЗК РФ указаны случаи продажи земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без проведения торгов. К таким случаям относится также предоставление без

торгов «земельных участков гражданам для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта, садоводства гражданам или крестьянским (фермерским) хозяйствам для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности в соответствии со статьей 39.18 ЗК РФ» [1].

Статья 39.18 ЗК РФ более подробно рассматривает особенности предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, гражданам для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта, садоводства гражданам и крестьянским (фермерским) хозяйствам для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности.

Стоит отметить, что ст. 39.18 ЗК РФ является уточнением случая продажи земельного участка без проведения торгов для целей строительства. Но проанализировав нормы закона, ситуация выглядит иным образом: в большинстве случаев земельные участки, находящиеся в публичной собственности, продаются с аукциона (торгов). Данная проблема обсуждается как в общественных, так и в научных кругах, но до сих пор не решена.

Для того чтобы разобраться в данной проблематике, стоит проанализировать ст. 39.18 ЗК РФ.

В силу п. 1 ст. 39.18 ЗК РФ гражданин имеет право обратиться в уполномоченный орган с заявлением о предварительном согласовании земельного участка для целей строительства, при этом, по необходимости, подготовив схему расположения испрашиваемого земельного участка.

Уполномоченного органа есть два пути решения:

- первый — в течение тридцати дней после обращения гражданина обеспечить опубликование извещения о предоставлении земельного участка для указанных целей на официальном сайте, что в корне противоречит п. 2 ст. 39.3 ЗК РФ.

- второй — принять решение об отказе в предварительном согласовании предоставления земельного участка или об отказе в предоставлении земельного участка в соответствии с пунктом 8 статьи 39.15 или статьей 39.16 настоящего Кодекса.

В соответствии со ст. 39.16 уполномоченный орган имеет право отказать в предоставлении земельного участка из публичной собственности без проведения торгов. Данная статья имеет исчерпывающий перечень.

Первым основанием для отказа в предоставлении земельного участка, находящегося в публичной собственности, без торгов является обращение с заявлением о предоставлении земельного участка лица, которое в соответствии с земельным законодательством не имеет права на приобретение земельного участка без проведения торгов.

Вторым основанием для отказа в предоставлении земельного участка, находящегося в публичной собственности, без торгов является тот факт, что указанный в заявлении земельный участок уже предоставлен на праве

постоянного (бессрочного) пользования, безвозмездного пользования, пожизненного наследуемого владения или аренды другому лицу.

Третьим основанием для отказа в предоставлении земельного участка, находящегося в публичной собственности, без торгов является факт того, что указанный в заявлении земельный участок уже предоставлен некоммерческой организации, созданной гражданами:

- для ведения огородничества, садоводства, дачного хозяйства;
- для комплексного освоения территории в целях индивидуального жилищного строительства.

Однако установлено исключение: членам некоммерческой организации, как и самой некоммерческой организации, которой ранее был предоставлен земельный участок, не может быть отказано в предоставлении земельного участка, относящегося к имуществу общего пользования, без проведения торгов по комментируемому основанию.

С 1 января 2019 г. данная норма будет изложена в новой редакции, а статья дополнена подп. 3.1, что связано с реформированием законодательства о правовом положении садовых, огороднических и дачных некоммерческих товариществ в соответствии с ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд» [2].

В подп. 3 будет указано такое основание для отказа в предоставлении земельного участка без торгов, как образование земельного участка в результате раздела земельного участка, предоставленного садоводческому или огородническому некоммерческому товариществу, а в подп. 3.1 — предоставление некоммерческой организации для комплексного освоения территории в целях индивидуального жилищного строительства (что сейчас объединено одним пунктом).

Четвертым основанием для отказа в предоставлении земельного участка, находящегося в публичной собственности, без торгов является расположение на указанном в заявлении земельном участке зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства (п. п. 10, 13, 14 ст. 1 ГК РФ), принадлежащих иным гражданам или юридическим лицам.

Пятым основанием для отказа в предоставлении земельного участка, находящегося в публичной собственности, без торгов является расположение на указанном в заявлении земельном участке здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Статья 39.16 содержит 26 различных оснований для отказа в предоставлении земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без проведения торгов.

В связи с этим, можно сделать вывод, что для получения земельного участка из публичной собственности без проведения торгов, нужно учитывать все основания для отказа для того чтобы претендовать на испрашиваемый земельный участок.

П. 4 ст. 39.18 ЗК РФ позволяет иным гражданам (другим, не заявителю) отреагировать на указанное извещение путем подачи своего заявле-

ния о намерении участвовать в аукционе по приобретению прав собственности на этот земельный участок. Если такое заявление в уполномоченный орган власти поступает, то проводится аукцион.

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:

- уполномоченный орган осуществляет подготовку проекта договора купли-продажи или проекта договора аренды земельного участка в случае если не требуется образование или уточнение границ испрашиваемого земельного участка.

- принимает решение о предварительном согласовании предоставления земельного участка в соответствии со ст.39.15 ЗК РФ при условии, что испрашиваемый земельный участок предстоит образовать или его границы подлежат уточнению. Данное решение уполномоченный орган направляет заявителю. Решение о предварительном согласовании предоставления земельного участка является основанием для предоставления земельного участка без проведения торгов.

Только в этом случае гражданину может быть предоставлен земельный участок без проведения торгов.

Стоит заметить, что в таких ситуациях есть место взяточничеству, вымогательству со стороны, как и заявителя, так и уполномоченного органа. Это связано с тем, что в случае, если гражданин заинтересован в предоставлении определенного земельного участка, то ему необходимо, чтобы земельный участок был получен без проведения торгов. Для этого, как было проанализировано, необходимо, чтобы в течение тридцати дней после обращения гражданина в уполномоченный орган, не поступило иных заявок от граждан и КФХ. Именно на данном этапе происходит вмешательство государственных органов и должностных лиц.

Для решения этой проблемы необходимо правовое вмешательство надзорных органов, а именно мониторинг поступивших заявок на участие в торгах, проверке документов. Так как именно на данном этапе совершается большинство уголовно наказуемых преступлений.

Литература

1. Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. № 136-ФЗ (ред. ФЗ от 03.08.2018 г. № 342-ФЗ) // Российская газета. 2001. 30 окт.
2. О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации: федер. закон от 29 июля 2017 г. № 217-ФЗ (ред. от 03.08.2018) // Российская газета. 2017. 2 авг.

THE PROCEDURE FOR PROVIDING LAND
FOR CONSTRUCTION PURPOSES

Irincheeva Medegma Sergeevna

Cand. For a Master's Degree,

Buryat State University

Russia, 670000, Ulan-Ude, St. Sukhe-Batora, 6

E-mail: ponkinova@mail.ru

The paper thoroughly analyzes the procedure for granting land from public property, taking into account amendments. Cases of land allocation with and without bidding are considered. The paper highlights refusal reasons for competitive bidding when granting land from state or municipal property. The real problem and ways of its solution are stated.

Keywords: procedure; bidding; construction; auction; public property; land lot; amendments; allocation.