

Новый порядок предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

23 июня 2014 г. принят Федеральный закон №171 –ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс РФ и отдельные законодательные акты Российской Федерации».

Цель поправок - оптимизировать процедуру предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Так, закреплена возможность выделения земельных участков в целях комплексного освоения не только для жилищного, но и иных видов строительства, в т. ч. социального. Участки предоставляются без проведения торгов только для возведения важных инфраструктурных объектов, для индивидуального жилищного строительства (ИЖС), ведения личного подсобного хозяйства и в других, строго определенных случаях.

Органы теперь должны выставлять на торги свободные земельные участки на основании заявлений граждан и юридических лиц. Исключение - если они зарезервированы для государственных или муниципальных нужд, ограничены в обороте и т. п. В качестве начальной аукционной цены участка используется кадастровая стоимость. Информацию о наличии свободной земли органы обязаны публиковать на официальных сайтах.

Если утверждены правила землепользования и застройки поселения, оно может распоряжаться участками, госсобственность на которые не разграничена. При отсутствии этих правил указанные полномочия реализуют муниципальные районы.

Земельные участки предоставляются в постоянное (бессрочное) пользование исключительно органам, государственным и муниципальным учреждениям, казенным предприятиям и центрам исторического наследия президентов РФ, прекративших исполнение своих полномочий.

Земельный кодекс РФ дополнен новыми главами, которые предусматривают: представление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности;

обмен земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на земельный участок, находящийся в частной собственности;

установление сервитута в отношении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности;

перераспределение земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, между собой и таких земель и (или) земельных участков и земельных участков, находящихся в частной собственности и др.

Указанный Федеральный закон вступает в силу 01.03.2015 г.

Помощник прокурора

А.Н. Аммосов

В Земельный кодекс РФ вводится дополнительное основание для проведения внеплановой проверки в отношении правообладателей земельных участков

Федеральным законом от 21.07.2014 № 234-ФЗ, вступающим в силу с 01.01.2015, внесены изменения в Земельный кодекс РФ, определяющие ещё одно основание для проведения внеплановой проверки в отношении правообладателей земельных участков.

Теперь Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии может инициировать проверку при выявлении признаков нарушений требований законодательства РФ по итогам проведения административного обследования земельного участка.

Это обследование представляет собой исследование состояния земельного участка и способов его использования по информации из государственных и муниципальных информационных систем, открытых и общедоступных информационных ресурсов, архивных фондов, информации, полученной в ходе государственного мониторинга земель, и т.д.

Кроме того, данное обследование будет проводиться также в отношении частей участков и земли как природного объекта и ресурса.

Помощник прокурора

А.Н. Аммосов

Федеральным законом внесены изменения, касающиеся вопросов возникновения, прекращения и осуществления прав на земельные участки.

Нововведением в законодательстве определены особенности приобретения гражданам и юридическими лицами земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, на торгах и без проведения торгов, а также за плату и бесплатно; предусмотрена возможность использования гражданами и юридическими лицами земель находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков.

Отдельно регулируются отношения в области установления сервитутов, перераспределения земель, передачи земельных участков, находящихся в федеральной собственности, в муниципальную собственность или в собственность субъектов РФ.

Кроме того, Гражданский Кодекс РФ дополнен статьей, предусматривающей отчуждение объекта незавершенного строительства в связи с прекращением договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности.

Данный Федеральный закон вступает в силу с 1 марта 2015 года, за исключением отдельных положений.

Помощник прокурора

А.Н. Аммосов

КАК МОЖНО ЗАЩИТИТЬ СВОИ ЗЕМЕЛЬНЫЕ ПРАВА?

В статье 35 Конституции РФ сказано, что право частной собственности подлежит особой защите, и никто не может быть лишен своего имущества иначе как по решению суда.

Статья 36 Конституции РФ устанавливает, что владение, пользование и распоряжение землей осуществляется их собственниками свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов иных лиц.

Статья 131 Гражданского Кодекса Российской Федерации устанавливает, что все сделки по переходу прав на земельные участки подлежат обязательной государственной регистрации, а в случае отказа в ней такие действия могут быть обжалованы в суд. В соответствии со статьей 64 Земельного кодекса Российской Федерации земельные споры рассматриваются в судебном порядке. До принятия дела к производству судом земельный спор может быть передан сторонами на разрешение в третейский суд.

Признание земельных прав осуществляется судом общей юрисдикции или арбитражным судом путем вынесения судебного решения, восстанавливающего земельные права. Судебное решение является юридическим основанием, при наличии которого соответствующие комитеты по земельным ресурсам и землеустройству в пределах своей компетенции обязаны выдать документы, подтверждающие земельные права. Нарушенное право подлежит восстановлению в случаях признания судом нормативного акта, не соответствующего законодательству и нарушающего земельные права и охраняемые законом интересы гражданина или юридического лица; самовольного занятия земельного участка; в иных случаях, предусмотренных федеральными законами и иными правовыми актами субъектов РФ.

Споры граждан и юридических лиц, связанные с земельными отношениями, в том числе по предоставлению и изъятию земельных участков, разрешаются и в административном порядке. Так, земельные споры, хотя и подведомственные суду или арбитражному суду, если они переданы на разрешение административных органов одной из сторон до принятия дела к производству судом или арбитражным судом, рассматриваются в административном порядке. Принятое административным органом решение может быть обжаловано в суде, арбитражном суде.

Таким образом, у граждан возникает возможность до обращения в судебные органы обратиться с заявлением о нарушенных правах в сфере земельных правоотношений в Управление Росреестра по Республике Марий Эл, администрацию района.

Помощник прокурора

А.Н. Аммосов

УСЛОВИЯ И ПОРЯДОК ПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЛЯМИ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Статьей 36 Земельного кодекса Российской Федерации условия и порядок пользования землей определяются на основе федерального закона. Согласно п. 1 ст. 1 Федерального закона от 24 июля 2002 г. № 101-ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения" его действие не распространяется на земельные участки, предоставленные из земель сельскохозяйственного назначения гражданам для ведения дачного хозяйства, садоводства и огородничества. Оборот указанных земельных участков регулируется Земельным кодексом Российской Федерации (далее - ЗК РФ). Аналогичные положения содержатся в п.п. 6, 7 ст. 27 ЗК РФ.

Пункт 1 ст. 78 ЗК РФ определяет, что земли сельскохозяйственного назначения могут использоваться для ведения сельскохозяйственного производства, создания защитных лесных насаждений, научно-исследовательских, учебных и иных связанных с сельскохозяйственным производством целей гражданами, ведущими личные подсобные хозяйства, садоводство, животноводство, огородничество, а также некоммерческими организациями.

Порядок предоставления земельных участков гражданам и их объединениям для ведения садоводства, огородничества и дачного строительства устанавливается названным кодексом, федеральным законом о садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан (п. 2 ст. 81 ЗК РФ).

В соответствии с п. 4 ст. 13 Федерального закона от 15 апреля 1998 г. № 66-ФЗ "О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан" орган местного самоуправления на основании утвержденного списка граждан, подавших заявление о предоставлении садового, огородного или дачного земельного участка, определяет потребности в садовых, огородных или дачных земельных участках.

Порядок выбора и предоставления земельных участков гражданам для указанных выше целей определен ст. 14 названного закона. В частности, орган местного самоуправления с учетом пожеланий граждан и с их согласия формирует персональный состав членов садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения, после государственной регистрации которого ему в соответствии с земельным законодательством бесплатно предоставляется земельный участок.

После утверждения проекта организации и застройки территории указанного объединения и вынесения данного проекта в натуре членам этого некоммерческого объединения предоставляются земельные участки в собственность.

При передаче за плату земельный участок первоначально предоставляется в совместную собственность членов некоммерческого объединения с последующим предоставлением земельных участков в собственность каждого члена садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения.

Иного порядка предоставления гражданам земельных участков сельскохозяйственного назначения для названных целей данный закон не содержит.

Таким образом, действующее земельное законодательство закрепляет возможность предоставления земельных участков сельскохозяйственного назначения для осуществления садоводства, огородничества и ведения дачного хозяйства только гражданам, входящим в состав соответствующего некоммерческого объединения. Выделение названных земель гражданам в индивидуальном порядке законом не предусмотрено.

Помощник прокурора

А.Н. Аммосов