**1. Особенности приватизации земель физическими и юридическими лицами**

Приобретение прав на земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, регулируется ст. 36 ЗК РФ, в которой предусмотрено, что исключительные права на приватизацию или на приобретение прав аренды земельного участка имеют граждане и юридические лица - собственники зданий, строений, сооружений, расположенных на земельных участках.

Порядок приватизации или приобретения права аренды земельных участков установлен в Федеральном законе от 25 октября 2001 г. № 137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации". Также отношения по приватизации земельных участков, на которых расположены объекты недвижимости, в том числе имущественные комплексы, регулируются Федеральным законом от 21 декабря 2001 г. № 178-ФЗ "О приватизации государственного и муниципального имущества".

В отношении юридических лиц, имеющих земельные участки на праве постоянного (бессрочного) пользования, был установлен "принудительный" порядок переоформления права. Юридические лица, за исключением государственных и муниципальных учреждений, федеральных казенных предприятий, обязаны переоформить право постоянного (бессрочного) пользования земельными участками на право аренды земельных участков или приобрести земельные участки в собственность по своему желанию до 1 января 2008 г.

В соответствии с Федеральным законом от 21 декабря 2001 г. № 178-ФЗ "О приватизации государственного и муниципального имущества" под приватизацией земельных участков понимается возмездное отчуждение имущества, находящегося в собственности Российской Федерации (далее - федеральное имущество), субъектов Российской Федерации, муниципальных образований, в собственность физических и (или) юридических лиц.

Государственное регулирование приватизации, прежде всего, заключается в детальном законодательном регулировании случаев бесплатной и платной приватизации, ее порядка, сроков, запрета на приватизацию, установления компетентных государственных органов, участвующих в процессе приватизации.

В соответствии со ст. 28 ЗК РФ предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в собственность граждан и юридических лиц осуществляется за плату. Предоставление земельных участков в собственность граждан и юридических лиц может осуществляться бесплатно в случаях, предусмотренных ЗК РФ, федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации.

Сфера действия Федерального закона "О приватизации государственного и муниципального имущества" не распространяется на отношения, возникающие при отчуждении земли, за исключением отчуждения земельных участков, на которых расположены объекты недвижимости, в том числе имущественные комплексы.

Земельным законодательством установлен дифференцированный правовой режим приватизации:

1) земельных участков, предоставленных ранее гражданам на праве постоянного (бессрочного) пользования или пожизненного наследуемого владения для индивидуального жилищного строительства, личного подсобного хозяйства, осуществления иных потребительских целей, предпринимательской деятельности крестьянских (фермерских) хозяйств;

2) земель колхозов и совхозов в рамках социального варианта земельной реформы, связанного с бесплатной передачей гражданам сельскохозяйственных угодий по уравнительным нормам под контролем административных органов;

3) земельных участков приватизированных государственных и муниципальных предприятий;

4) объектов государственной и муниципальной собственности в результате возмездного приобретения гражданами и юридическими лицами на торгах (конкурсах и аукционах) по сделкам купли-продажи земельных участков;

5) объектов недвижимости, расположенных на земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Приватизация осуществляется на основании прогнозного плана (программы), который ежегодно утверждается Правительством РФ. В нем содержатся нормы, устанавливающие правила разработки проекта прогнозного плана (программы) приватизации федерального имущества на очередной финансовый год, а также правила определения состава подлежащего приватизации имущественного комплекса унитарного предприятия, правила определения цены подлежащего приватизации государственного или муниципального имущества, способы приватизации и иные нормы.

В соответствии со ст. 36 ЗК РФ исключительное право на приватизацию земельных участков или приобретение права аренды земельных участков имеют граждане и юридические лица - собственники зданий, строений, сооружений в порядке и на условиях, которые установлены Земельным кодексом РФ, федеральными законами.

Пункт 1 ст. 36 ЗК РФ устанавливает перечень граждан - обладателей прав на здания, строения, сооружения, которые могут приобрести права на земельные участки, на которых расположены данные здания, строения, сооружения. А именно это граждане, имеющие в собственности, безвозмездном пользовании, хозяйственном ведении или оперативном управлении здания, строения, сооружения, расположенные на земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности. Исключительное право на приватизацию земельных участков или приобретение права аренды земельных участков имеют граждане - собственники зданий, строений, сооружений в порядке и на условиях, которые установлены ЗК РФ и различными федеральными законами.

В данном случае слово "исключительное" означает то, что никто кроме самого собственника недвижимости не имеет права на приобретение земельного участка под зданиями, строениями и сооружениями в собственность.

Из обозначенного пунктом 1 ст. 36 ЗК РФ круга правообладателей следует, что к ним не относятся арендаторы, субарендаторы, различные субъекты права безвозмездного пользования помещениями в здании, строении или сооружении.

В соответствии с новыми пп. 1.1 и 1.2, внесенными в ст. 36 ЗК РФ Федеральным законом от 24 июля 2007 года № 212-ФЗ, продажа земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, собственникам зданий, строений, сооружений, расположенных на этих земельных участках, осуществляется по цене, установленной соответственно органами исполнительной власти и органами местного самоуправления. Порядок определения цены на подобные земельные наделы и порядок их оплаты устанавливается следующий:

1) в отношении земельных участков, находящихся в федеральной собственности, - Правительством России;

2) в отношении земельных участков, которые находятся в собственности субъектов РФ или государственная собственность, на которые не разграничена, - органами государственной власти регионов России;

3) в отношении земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, - соответственно органами местного самоуправления.

Цена всех вышеперечисленных земельных участков не может превышать их кадастровую стоимость. До установления Правительством России, органом государственной власти субъекта РФ или органом местного самоуправления порядка определения цены земельного участка эта цена устанавливается в размере его кадастровой стоимости.

При применении данных правил следует учитывать нормы Федерального закона о введении в действие ЗК РФ, в соответствии с которыми при продаже согласно статье 36 ЗК РФ находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков собственникам расположенных на них зданий, строений, сооружений стоимость таких земельных участков определяется в порядке, установленном п. 1 - 3 ст. 2 Федерального закона о введении в действие ЗК РФ. Заметим в данном случае, что применение данной ст. 2 предусматривается при приобретении прав на земельные участки только на основании ст. 36 ЗК РФ.

До 1 января 2010 года будет осуществляться продажа земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности:

- индивидуальным предпринимателям, являющимся собственниками расположенных на таких земельных участках зданий, строений, сооружений, в том числе возведенных на месте разрушенных или снесенных либо реконструированных зданий, строений, сооружений, если эти здания, строения, сооружения были отчуждены из государственной или муниципальной собственности;

- гражданам, являющимся собственниками расположенных на таких земельных участках зданий, строений, сооружений, если право собственности указанных лиц на эти здания, строения, сооружения возникло до вступления в силу ЗК РФ и если федеральными законами для указанных собственников не установлен иной порядок приобретения земельных участков в собственность.

При приобретении указанными лицами таких земельных участков их цена устанавливается субъектами России в пределах:

- двадцати процентов кадастровой стоимости земельного участка, расположенного в городах с численностью населения свыше трех миллионов человек;

- двух с половиной процентов кадастровой стоимости земельного участка, расположенного в иной местности.

До установления субъектами РФ цены земельного участка применяется наибольшая для соответствующей местности цена земельного участка (пункт 1).

Пунктом 2 установлено, в частности, что до 1 января 2010 года лица, не указанные выше и являющиеся собственниками зданий, строений, сооружений, расположенных на земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, приобретают такие земельные участки по цене, устанавливаемой субъектами России, в населенных пунктах с численностью населения:

- свыше трех миллионов человек - в размере от пяти- до тридцатикратного размера ставки земельного налога за единицу площади земельного участка;

- от пятисот тысяч до трех миллионов человек - в размере от пяти- до семнадцатикратного размера ставки земельного налога за единицу площади земельного участка;

- до пятисот тысяч человек, а также за пределами границ населенных пунктов - в размере от трех- до десятикратного размера ставки земельного налога за единицу площади земельного участка.

До установления регионами России цены земельного участка применяется минимальный для соответствующей местности размер ставки земельного налога за единицу площади земельного участка.

В городах с численностью населения свыше трех миллионов человек одновременно с приобретением указанными в п. 1 ст. 2 Федерального закона о введении в действие ЗК РФ лицами в собственность земельных участков, находящихся в государственной собственности, органы государственной власти могут устанавливать запрет на строительство, реконструкцию зданий, строений, сооружений, расположенных на соответствующем земельном участке.

Запрет на строительство, реконструкцию не распространяется на реконструкцию объектов капитального строительства и объекты, реконструкция которых не приведет к изменению вида разрешенного использования земельного участка.

Запрет на строительство, реконструкцию подлежит снятию по заявлению собственника соответствующего земельного участка, которое подается в исполнительный орган государственной власти, в течение месяца после внесения этим собственником платы за снятие такого запрета. Размер платы за снятие такого запрета не может превышать 80% кадастровой стоимости земельного участка.

Установление и снятие запрета на строительство, реконструкцию осуществляются в порядке, предусмотренном законами субъектов России (п. 3 ст. 2 Федерального закона о введении в действие ЗК РФ).

Аналогичные нормы содержатся и в Указе Президента России от 16 мая 1997 года № 485 "О гарантиях собственникам объектов недвижимости в приобретении в собственность земельных участков под этими объектами". Указом, в частности, установлено, что право приобретения в собственность (право приватизации) земли (земельных участков и их долей), на которой расположены ранее приватизированные объекты незавершенного строительства, принадлежит физическим лицам - собственникам указанных недвижимых объектов.

Заявитель обязан представить документы, которые подтвердят приобретение соответствующего объекта незавершенного строительства, право пользования данным земельным участком для создания объекта недвижимого имущества, разрешение на строительство и описание строительного объекта.

После вступления в силу данного документа приватизацию строений, зданий и сооружений, а также объектов незавершенного строительства предложено осуществлять в будущем совместно с земельными участками, на которых они находятся.

Для приобретения прав на земельный участок гражданин обращается в исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления (ст. 29 ЗК РФ) с заявлением о приобретении прав на земельный участок с приложением его кадастровой карты (плана).

В заявлении указываются: лицо или лица, которым необходимо предоставление земельного участка, вид права на земельный участок. К видам прав, возникающих у заинтересованных лиц в результате предоставления земельных участков, которые находятся в государственной или муниципальной собственности и на которых расположены здания, строения, сооружения, как мы уже подробно говорили ранее, относятся право собственности и право аренды.

Укажем в данном случае, что ст. 29 ЗК РФ будет действовать в полную силу только после фактического разграничения государственных земель на федеральные земли, земли субъектов РФ и муниципальные земли. До этого момента распоряжение государственными землями осуществляется органами местного самоуправления муниципальных районов и городских округов в пределах их полномочий, если законодательством не предусмотрено иное (п. 10 ст. 3 Федерального закона о введении в действие ЗК РФ).

Распоряжение земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, в поселениях, являющихся административными центрами (столицами) субъектов России, осуществляется органами местного самоуправления указанных поселений, если законами соответствующих субъектов РФ не установлено, что распоряжение такими земельными участками осуществляется исполнительными органами государственной власти регионов РФ.

При отсутствии кадастровой карты (плана) орган, решающий вопрос о предоставлении земельного участка, в течение одного месяца со дня поступления соответствующего заявления обеспечивает изготовление подобной карты (плана) земельного участка и утверждает проект его границ.

Необходимо заметить в данном случае, что приватизация земельного участка будет происходить только в тех случаях, когда о предоставлении земельного участка ходатайствуют сами граждане - собственники зданий и сооружений, расположенных на данном земельном участке.

Перечень документов, прилагаемых к заявлению о приобретении прав на земельный участок, устанавливается федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным на осуществление функций по нормативно-правовому регулированию земельных отношений. Исполнительные органы государственной власти или органы местного самоуправления не вправе требовать от заявителя предоставления каких-либо иных дополнительных документов, за исключением документов, предусмотренных указанным перечнем.

Приобретение права на землю, находящуюся в государственной или муниципальной собственности, при нескольких владельцах здания, строения или сооружения (то есть недвижимое имущество принадлежит нескольким гражданам на праве собственности, аренды и т.п.) реализуется с помощью совместного обращения граждан (владельцев и арендаторов, обладающих помещениями в здании, находящемся на испрашиваемом земельном участке) в исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления (см. ранее).

Орган государственной власти или местного самоуправления в течение одного месяца со дня поступления подобного заявления принимает решение о предоставлении земельного участка в собственность бесплатно в соответствии с п. 2 ст. 28 ЗК РФ либо при отсутствии основания для бесплатного предоставления земельного участка готовит проект договора купли-продажи или аренды земельного участка и направляет его заявителю с предложением о заключении соответствующего договора.

Если вдруг исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления не направляет заявителю проект договора купли-продажи или предлагает заключить договор аренды, то собственник строения, здания или сооружения имеет право обратиться в арбитражный суд с заявлением о признании ненормативными правовых актов или незаконными действий (бездействия) данных органов в порядке, установленном гл. 24 Арбитражного процессуального кодекса РФ.

В случае признания действия или бездействия исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления незаконными арбитражный суд обязывает данный орган подготовить соответствующий проект договора и направить его в определенный срок собственнику недвижимого имущества.

В соответствии с распоряжением Минимущества России от 2 сентября 2002 года № 3070-р "Об утверждении примерных форм решений о предоставлении земельных участков в собственность, постоянное (бессрочное) пользование, безвозмездное срочное пользование, аренду и договоров купли-продажи, безвозмездного срочного пользования и аренды земельных участков" была утверждена примерная форма решения о предоставлении в собственность находящегося в государственной собственности земельного участка, на котором расположены объекты недвижимого имущества, приобретенные в собственность гражданами и юридическими лицами. Данным нормативно-правовым актом была утверждена и примерная форма договора купли-продажи находящегося в государственной собственности земельного участка.

Границы и размеры земельного участка определяются с учетом фактически используемой площади земельного участка согласно требованиям земельного и градостроительного законодательства. Границы земельного участка устанавливаются с учетом красных линий, границ смежных земельных участков (при их наличии), естественных границ земельного участка.

В течение двухнедельного срока со дня предоставления проекта границ земельного участка исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления принимает решение о предоставлении земельного участка гражданину и направляет ему копию решения. Вся последующая работа по установлению границ земельного надела на местности и услуги по изготовлению кадастровой карты (плана) земельного участка производятся за счет заявителя. Сроки исполнения данной работы определяются в зависимости от каждого конкретного случая.

Все вышесказанное указано в ст. 36 ЗК РФ. Данная статья устанавливает общие правила и процедуру предоставления земельных участков с расположенной на них недвижимостью, на которую приобретатель земельного участка (гражданин) обладает какими-либо правами.

Возникает в данном случае вопрос: а вправе ли гражданин приобрести в собственность земельный участок, на котором расположено принадлежащее ему на праве собственности здание или строение, если после вступления в силу ЗК РФ 2001 года он заключил договор аренды данного земельного участка?

Согласно п. 7 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ N 11 от 24 марта 2005 года "О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства" установленная Законом о введении в действие ЗК РФ норма о приватизации зданий, строений, сооружений одновременно с приватизацией земельного участка (п. 7 ст. 3) не лишает лицо, ставшее собственником недвижимости вследствие его приватизации до введения в действие ЗК РФ, права приобрести земельный участок в собственность или заключить договор его аренды, за исключением случаев, когда приватизация земельного участка запрещена.

Также наличие договора аренды земельного участка, заключенного до введения в действие ЗК РФ, не лишает собственника недвижимости права выкупа земельного участка в соответствии с п. 1 ст. 36 ЗК РФ.

Если договор аренды земельного участка заключен собственником расположенного на нем объекта недвижимости уже после введения в действие нового земельного законодательства, то в связи с тем, что собственник недвижимости реализовал свое исключительное право приватизации или аренды путем заключения договора аренды земельного участка, он утрачивает право выкупа земельного участка в соответствии с п. 1 ст. 36 ЗК РФ.

Если провести анализ нормы земельного законодательства, указанной в п. 1 ст. 36 ЗК РФ, можно сделать следующие выводы:

- исключительное право собственников зданий, строений и сооружений на приватизацию либо приобретение права аренды земельных участков, расположенных под данными объектами недвижимости и находящихся в публичной собственности, - это право выбора конкретной модели поведения;

- выбрав вариант аренды земли, собственник здания, строения и сооружения (арендатор земельных участков) не теряет свой исключительный статус и имеет право на приобретение данного земельного участка в собственность в будущем согласно п. 1 ст. 36 ЗК РФ.

Более того, положение об утрате права на выкуп земельного участка не соответствует иным нормам, указанным в ЗК РФ. В частности, в п. 8 ст. 22 ЗК РФ сказано, что при продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, арендатор данного земельного участка имеет преимущественное право его покупки, за исключением случаев, предусмотренных п. 1 ст. 36 ЗК РФ. Таким образом, в данном пункте ст. 22 ЗК РФ было предусмотрено исключение из правил. А для чего? Для того чтобы сделать акцент на том моменте, что если на земельном участке расположено какое-либо здание, строение или сооружение, то собственник данного объекта недвижимости и одновременно арендатор земли под ним обладает не преимущественным правом покупки, указанным в п. 8 ст. 22 ЗК РФ, а именно исключительным правом на его приватизацию независимо от времени заключения договора аренды (т.е. либо до вступления в силу ЗК РФ, либо уже после).

В тесной связи с данной нормой земельного законодательства работает и ч. 1 ст. 36 Конституции России, которая предусматривает конституционное право граждан иметь землю в частной собственности. Заметьте, нормы Конституции нашей страны распространяются и действуют на всю территорию России

Исключительное право на приобретение права аренды земельного участка, предусмотренное п. 1 ст. 36 ЗК РФ, принадлежит собственнику здания, строения или сооружения и после того, как срок первоначально заключенного им договора аренды земельного участка прекратил свое действие. В данном случае договор аренды может быть заключен на новый срок и только с собственником здания, строения или сооружения.

В целом смысл данного исключительного права на приватизацию земли или приобретение права ее аренды заключается именно в преимущественном праве на приобретение (закрепление) в собственность земельного участка, на котором расположены строения, здания, сооружения. Необходимо заметить, что данное право целесообразнее будет распространять не только на часть земельного участка под недвижимым имуществом и предназначенную для его обслуживания согласно градостроительным и иным нормам, но и на все землевладение в определенных до приватизации границах. Данное требование подтверждается и условием определения границ земельного участка на основании п. 1 ст. 36 ЗК РФ (мы об этом уже говорили ранее). А именно границы и размеры земельного надела определяются с учетом фактически используемой площади земельного участка.

Также порядок и условия приобретения прав на землю зависят от количества лиц, обладающих правами на расположенную на земельном участке недвижимость, и от того, на каком основании они владеют данным имуществом (например, на праве собственности, аренды и т.п.).

Например, здание, строение или сооружение расположено на неделимом земельном наделе, который является объектом права публичной собственности. Данная недвижимость принадлежит нескольким гражданам на праве собственности. Следовательно, данные лица имеют право приобрести данный земельный участок в общую долевую собственность или закрепить в своем пользовании по договору аренды с множественностью лиц на стороне арендатора, если иное не предусмотрено ЗК РФ и федеральными законами, с учетом долей в праве собственности на здание. Непременным условием подобного договора аренды будет являться согласие всех сторон на вступление в договор аренды других лиц, на законных основаниях пользующихся помещениями в данном здании, строении или сооружении.

Если договор аренды заключен на срок один год и более, то в соответствии с п. 2 ст. 26 ЗК РФ он подлежит государственной регистрации.

Поскольку данные лица вправе заключить договор аренды с множественностью лиц на стороне арендатора при участии в нем одного или нескольких владельцев помещений в здании, находящемся на неделимом земельном участке, надлежащим образом оформленный договор, заключенный на один год и более, подлежит государственной регистрации после подачи в регистрирующий орган заявления лицами, подписавшими такой договор.

Вся процедура предоставления земельного участка в собственность, закрепление на местности данного участка, оформление прав на землю осуществляются на основании земельного законодательства и положений о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Иностранные граждане и иностранные юридические лица, а также лица без гражданства, если они выступают собственниками зданий, строений и сооружений, вправе приобрести земельные участки под ними в собственность согласно статье 36, пункту 2 статьи 5, пункту 3 статьи 15 и пунктам 4 и 5 статьи 28 ЗК РФ.

Указанным категориям граждан земельные участки предоставляются за плату (т.е. возмездно) по договору купли-продажи или аренды.

Граждане, которые получили земельные участки в частную собственность, имеют право продавать их другим гражданам России независимо от сроков приобретения права собственности на землю в пределах норм предоставления земельных участков.

Собственнику земельного участка запрещено использовать его не по целевому назначению. Граждане, имевшие ранее земельные участки, размеры которых превышают установленные предельные нормы, в любом случае сохраняют право пожизненного наследуемого владения или пользования частью земельного участка, превышающей установленные нормы.

Все сведения о правах на земельные участки и об ограничениях (обременениях) данных прав вносятся в Единый государственный реестр земель на основании сведений Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним и на основании иных юридических документов.

Приватизация недвижимости осуществляется одновременно с отчуждением лицу, приобретающему такое имущество, земельных участков, занимаемых этим имуществом и необходимых для его использования.

Земельный участок, не выделенный на местности и не имеющий привязки на местности и кадастрового номера, продолжает оставаться территорией, на которую в силу приватизационного законодательства объектов недвижимости переходило право пользования на земельный участок под зданием, сооружением и прилегающую часть. И только сейчас действующее земельное законодательство предусматривает необходимость формирования земельного участка и его учетной регистрации в Государственном земельном кадастре. После формирования земельного участка и его регистрации он становится объектом земельных правоотношений.

Если расположенные на земле объекты недвижимости ранее были приватизированы, то их собственники могут ходатайствовать перед собственником земли о формировании земельного участка как объекта недвижимости и его приватизации с учетом положений Федеральных законов "О землеустройстве", "О государственном земельном кадастре", "О разграничении государственной собственности на землю", Земельного кодекса РФ и п. 10 ст. 3 Федерального закона "О введении в действие Земельного кодекса РФ", других нормативных актов Российской Федерации в части определения собственника (Российской Федерации, субъекта Федерации, муниципального образования) земельного участка и лица, выступающего от имени собственника (распорядителя, продавца).

Как показывает практика, наиболее динамично участвуют в обороте объекты недвижимости - ранее приватизированные строения, сооружения. Оборот с недвижимостью на земельном участке всегда сопряжен с переходом прав на землю, но не всегда участники гражданско-правовых отношений решают вопросы землепользования. Это объясняется временным фактором оформления земельно-правовых отношений, так как не во всех случаях земельные участки ранее были сформированы как объекты недвижимости и на них выданы документы либо при наличии документов на земельный участок стороны ограничиваются положениями некоторых нормативных актов.

Федеральным законом "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации" предусмотрена обязанность граждан и юридических лиц переоформить право постоянного (бессрочного) пользования земельными участками на право их аренды или приобрести земельные участки в собственность, а религиозные организации, кроме того, - переоформить на право безвозмездного срочного пользования по своему желанию до 1 января 2006 г.

Переоформление прав позволит включить земельные участки в гражданский и земельный оборот (ипотека, продажа земельных участков, прав аренды, субаренда и т.д.), в то время как распоряжение земельными участками, находящимися у землепользователей на праве постоянного (бессрочного) пользования, запрещено. При этом ст. 20 ЗК РФ гарантирует сохранение права постоянного (бессрочного) пользования. Статьей 45 ЗК РФ установлены основания прекращения права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком. Непереоформление права постоянного (бессрочного) пользования на право собственности, аренды или безвозмездного срочного пользования является основанием прекращения права на земельный участок.

Федеральным законом "О приватизации государственного и муниципального имущества" установлены особенности отчуждения земельных участков при приватизации зданий, строений и сооружений, а также объектов, строительство которых не завершено и которые признаны самостоятельными объектами недвижимости. Их отчуждение осуществляется одновременно с отчуждением лицу, приобретающему такое имущество, земельных участков, занимаемых таким имуществом и необходимых для их использования, если иное не предусмотрено федеральным законом.

Запрет на приватизацию установлен в ст. 95 ЗК РФ применительно к земельным участкам в границах государственных заповедников и национальных парков. В соответствии с ч. 12 ст. 85 земельные участки общего пользования, занятые площадями, улицами, проездами, автомобильными дорогами, набережными, скверами, бульварами, закрытыми водоемами, пляжами и другими объектами, могут включаться в состав различных территориальных зон и не подлежат приватизации.

**2. Правовой режим земель энергетики и связи**

Правовой режим земель энергетики регулируется ЗК РФ (в частности ст. 89 ЗК РФ). Под землями энергетики понимаются земли, предоставленные для размещения и эксплуатации объектов энергетики. Права на данные земли возникают у участников земельных отношений в таком же порядке, как и на всю категорию земель промышленности и иного специального назначения: по основаниям, предусмотренным ЗК РФ, федеральными законами и законами субъектов РФ.

В целях обеспечения деятельности организаций и объектов энергетики могут предоставляться земельные участки для размещения:

- гидроэлектростанции (ГЭС), представляющие собой комплекс сооружений и оборудования, посредством которых энергия потока воды преобразуется в электрическую энергию. ГЭС состоит из последовательной цепи гидротехнических сооружений, обеспечивающих необходимую концентрацию потока воды и создание напора, и энергетического оборудования, преобразующего энергию движущейся под напором воды в механическую энергию вращения, которая, в свою очередь, преобразуется в электрическую энергию;

- атомные станции (АЭС), представляющие собой электростанции, в которых атомная (ядерная) энергия преобразуется в электрическую. Генератором энергии на АЭС является атомный реактор;

- ядерные установки, представляющие собой сооружения и комплексы с ядерными реакторами, в том числе атомные станции, суда и другие плавсредства, космические и летательные аппараты, другие транспортные и транспортабельные средства; сооружения и комплексы с промышленными, экспериментальными и исследовательскими ядерными реакторами, критическими и подкритическими ядерными стендами; сооружения, комплексы, полигоны, установки и устройства с ядерными зарядами для использования в мирных целях; другие содержащие ядерные материалы сооружения, комплексы, установки для производства, использования, переработки, транспортирования ядерного топлива и ядерных материалов;

- пункты хранения ядерных материалов и радиоактивных веществ, хранилища радиоактивных отходов - не относящиеся к ядерным установкам и радиационным источникам стационарные объекты и сооружения, предназначенные для хранения ядерных материалов и радиоактивных веществ, хранения или захоронения радиоактивных отходов;

- тепловые станции - электростанции, вырабатывающие электрическую энергию в результате преобразования тепловой энергии, выделяющейся при сжигании органического топлива;

- другие электростанции, обслуживающие их сооружения и объекты. К ним можно отнести, например, гидроаккумулирующие электростанции, приливные электростанции, ветроэлектростанции, геотермические электростанции и др.;

- линии электропередач (воздушные, наземные) - сооружения, состоящие из проводов и вспомогательных устройств, предназначенных для передачи или распределения электрической энергии;

- подстанции - представляющие собой электроустановки, служащие для преобразования и распределения электроэнергии и состоящие из трансформаторов или других преобразователей энергии, распределительных устройств, устройств управления и вспомогательных сооружений;

- распределительные пункты - устройства, в которых установлены аппараты защиты и/или коммутационные аппараты для отдельных электроприемников или их групп: электродвигателей и групповых щитков.

Этот перечень не является закрытым, в целях обеспечения деятельности организаций и объектов энергетики могут предоставляться земельные участки и для размещения других сооружений и объектов энергетики.

Для обеспечения безопасного и безаварийного функционирования, безопасной эксплуатации объектов электросетевого хозяйства и иных определенных законодательством Российской Федерации об электроэнергетике объектов электроэнергетики устанавливаются охранные зоны с особыми условиями использования земельных участков независимо от категории земель, в состав которых входят эти земельные участки. Порядок установления таких охранных зон и использования соответствующих земельных участков определяется Правительством Российской Федерации.

Правила определения размеров земельных участков для размещения воздушных линий электропередачи и опор линий связи, обслуживающих электрические сети, устанавливаются Правительством Российской Федерации. Такие Правила были утверждены Правительством РФ 11 августа 2003 г. № 486.

В соответствии с пунктом 2 названных Правил, воздушная линия электропередачи размещается на обособленных земельных участках, отнесенных в установленном порядке к землям промышленности и иного специального назначения или землям поселений и предназначенных для установки опор указанных линий. Обособленные земельные участки, отнесенные к одной категории земель и предназначенные (используемые) для установки опор одной воздушной линии электропередачи (линии связи, обслуживающей электрическую сеть), могут быть учтены в государственном земельном кадастре в качестве одного объекта недвижимого имущества (единого землепользования) с присвоением одного кадастрового номера.

Минимальный размер земельного участка для установки опоры воздушной линии электропередачи напряжением до 10 кВ включительно (опоры линии связи, обслуживающей электрическую сеть) определяется как площадь контура, равного поперечному сечению опоры на уровне поверхности земли.

Минимальный размер земельного участка для установки опоры воздушной линии электропередачи напряжением свыше 10 кВ определяется как:

площадь контура, отстоящего на 1 метр от контура проекции опоры на поверхность земли (для опор на оттяжках - включая оттяжки), - для земельных участков, граничащих с земельными участками всех категорий земель, кроме предназначенных для установки опор с ригелями глубиной заложения не более 0,8 метра земельных участков, граничащих с земельными участками сельскохозяйственного назначения;

площадь контура, отстоящего на 1,5 метра от контура проекции опоры на поверхность земли (для опор на оттяжках - включая оттяжки), - для предназначенных для установки опор с ригелями глубиной заложения не более 0,8 метра земельных участков, граничащих с земельными участками сельскохозяйственного назначения.

Минимальные размеры обособленных земельных участков для установки опоры воздушной линии электропередачи напряжением 330 кВ и выше, в конструкции которой используются закрепляемые в земле стойки (оттяжки), допускается определять как площади контуров, отстоящих на 1 метр от внешних контуров каждой стойки (оттяжки) на уровне поверхности земли, - для земельных участков, граничащих с земельными участками всех категорий земель (кроме земель сельскохозяйственного назначения), и на 1,5 метра - для земельных участков, граничащих с земельными участками сельскохозяйственного назначения.

Конкретные размеры земельных участков для установки опор воздушных линий электропередачи (опор линий связи, обслуживающих электрические сети) определяются исходя из необходимости закрепления опор в земле, размеров и типов опор, несущей способности грунтов и необходимости инженерного обустройства площадки опоры с целью обеспечения ее устойчивости и безопасной эксплуатации.

Размеры земельных участков (частей земельных участков), которые используются хозяйствующими субъектами в период проведения инженерных изысканий при проектировании воздушных линий электропередачи (линий связи, обслуживающих электрические сети), определяются проектной документацией на проведение указанных работ.

Земельные участки (части земельных участков), используемые хозяйствующими субъектами в период строительства, реконструкции, технического перевооружения и ремонта воздушных линий электропередачи, представляют собой полосу земли по всей длине воздушной линии электропередачи, ширина которой превышает расстояние между осями крайних фаз на 2 метра с каждой стороны.

Земельные участки (части земельных участков), используемые хозяйствующими субъектами при производстве указанных работ в отношении воздушных линий электропередачи напряжением 500, 750 и 1150 кВ с горизонтальным расположением фаз, представляют собой отдельные полосы земли шириной 5 метров для каждой фазы.

Конкретные размеры земельных участков (частей земельных участков) для осуществления указанных работ определяются в соответствии с проектной документацией с учетом принятой технологии производства монтажных работ, условий и методов строительства.

Правовой режим земель связи, радиовещания, телевидения и информатики определяется Земельным кодексом РФ (ст. 91 ЗК РФ), также рядом других нормативных актов, например Федеральным законом от 7 июля 2003 г. № 126-ФЗ "О связи", Правилами охраны линий и сооружений связи Российской Федерации, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 9 июня 1995 г. № 578, и др.

К землям связи (кроме космической связи), радиовещания, телевидения, информатики относятся земли, на которых размещаются различные объекты связи, радиовещания, телевидения, информатики, а именно: эксплуатационные предприятия связи, на балансе которых находятся радиорелейные, воздушные, кабельные линии связи и соответствующие полосы отчуждения; кабельные, радиорелейные и воздушные линии связи и линии радиофикации на трассах кабельных и воздушных линий связи и радиофикации и соответствующие охранные зоны линий связи; подземные кабельные и воздушные линии связи и радиофикации и соответствующие охранные зоны линий связи; наземные и подземные необслуживаемые усилительные пункты на кабельных линиях связи и соответствующие охранные зоны; наземные сооружения и инфраструктура спутниковой связи.

Следует заметить, что в соответствии со статьей 27 ЗК РФ земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности и предоставленные для нужд связи, являются ограниченно обороноспособными. Это означает, что они не предоставляются в частную собственность, за исключением случаев, установленных федеральными законами.

Согласно п. 2 ст. 10 Федерального закона от 7 июля 2003 г. № 126-ФЗ "О связи" предоставление земельных участков организациям связи, порядок (режим) пользования ими, в том числе установления охранных зон сетей связи и сооружений связи и создания просек для размещения сетей связи, основания, условия и порядок изъятия этих земельных участков устанавливаются земельным законодательством РФ. Размеры таких земельных участков, в том числе земельных участков, предоставляемых для установления охранных зон и просек, определяются в соответствии с нормами отвода земель для осуществления соответствующих видов деятельности, градостроительной и проектной документацией. Постановлением Правительства РФ от 11 августа 2003 г. № 486 также утверждены Правила определения размеров земельных участков для размещения воздушных линий электропередачи и опор линий связи, обслуживающих электрические сети.

Земельные участки для нужд связи могут предоставляться на различных условиях: в пользование (постоянное (бессрочное) или безвозмездное срочное); в аренду; на праве ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут) для строительства и эксплуатации сооружений связи. Выбор условий предоставления земельных участков зависит от целого ряда обстоятельств, в том числе категории земель, местоположения земельного участка, собственности или иных прав на него и др.

**Список использованной литературы и источников**

Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ. СЗРФ от 29.10.2001, № 44, ст. 4147. В ред. от 13.05.2008 № 68-ФЗ и № 66-ФЗ. Российская газета от 16.05.2008 и 17.05.2008.

Федеральный закон от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" // СЗ РФ. 28 июля 1997 г. № 30. Ст. 3594.

Федеральный закон от 7 июля 2003 г. № 126-ФЗ "О связи"// СЗ РФ 2003 N 28, ст. 2895. В ред. от 29.04.2008. Российская газета от 07.05.2008.

Федеральный закон от 25 октября 2001 г. № 137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации". СЗРФ, 29.10.2001, № 44, ст. 4148.

Федеральный закон от 21 декабря 2001 г. № 178-ФЗ "О приватизации государственного и муниципального имущества". СЗРФ, 28.01.2002, № 4, ст. 251.

Правила охраны линий и сооружений связи Российской Федерации, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 9 июня 1995 г. № 578.

Правила определения размеров земельных участков для размещения воздушных линий электропередачи и опор линий связи, обслуживающих электрические сети Российской Федерации, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 11 августа 2003 г. № 486. СЗ РФ. 2003. № 33. Ст. 3276.

Постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 24 марта 2005 г. № 11 "О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства" // Вестник Высшего Арбитражного Суда РФ. 2005. № 5.

Грудцына Л.Ю. Козлова М.Н. Земля: справочник собственника и орендатора. ЗАО Юстицинформ. 2007. С. 43.

Земельное право: Учеб. / Отв. ред. Г.Е. Быстров, Р.К. Гусев. М.: Проспект, 2006. С. 121.

Земельное право: Учеб. / Отв. ред. Г.Е. Быстров, Р.К. Гусев. М.: Проспект, 2006. С. 124.

Минаева А., Тишендорф Ф. Приобретение земельного участка под зданием в г. Москве // Корпоративный юрист. Ноябрь 2006 г. № 11.

Постатейный комментарий к Земельному кодексу Российской Федерации / Под ред. Е.А. Сухова. Изд. ГроссМедиа, РОСБУХ. 2008. С. 218.

Споры, связанные с приватизацией земельных участков // Журнал "Арбитражная практика". 2005. Июль. № 7(52).