## Задача 1

Индивидуальный предприниматель В. обратился в Арбитражный суд Приморского края с заявлением об оспаривании распоряжения Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом по Приморскому краю (далее - Управление Госимущества) о предоставлении в бессрочное (постоянное) пользование федеральному государственному образовательному учреждению среднего профессионального образования "Дальневосточный гидромелиоративный колледж" земельного участка площадью 2165 кв. м.

Как следует из материалов дела, предприниматель В. является собственником нежилых помещений в г. Уссурийске и обратился в Администрацию г. Уссурийска с заявлением о выборе земельного участка и предварительном согласовании места размещения административно-производственной пристройки к части здания. Однако предпринимателю В. отказано в согласовании места размещения объекта и предоставлении в аренду земельного участка в связи с тем, что испрашиваемый земельный участок уже находится в пользовании колледжа.

При этом оспариваемым решением Управления Госимущества земельный участок общей площадью 2165 кв. м был предоставлен на праве постоянного (бессрочного) пользования ФГОУ СПО "Дальневосточный гидромелиоративный колледж". Решение было принято на основании того, что земельный участок по улице Советской угол Октябрьской, квартал 44, площадью 2000 кв. м предоставлен в 1965г. Главному управлению по мелиорации земель и строительству совхозов под строительство мелиоративного политехнического техникума и общежития (в настоящее время - ФГОУ СПО "Дальневосточный гидромелиоративный колледж"), что подтверждается архивными материалами. Однако, учитывая, что колледж в 1999 г. начал строительство учебно-тренировочного центра, для дальнейшего его расширения и создания учебно-тренировочного полигона Управление на основании представленного кадастрового плана предоставило участок уже площадью 2165 кв. м.

Каков порядок предоставления земельных участков для строительства?

Решите дело.

Решение.

Для начала рассмотрим порядок предоставления земельных участков под строительство. Земельным законодательством РФ уточняется порядок предоставления земельных участков для строительства, при этом устанавливается весьма существенное разграничение предоставления земельных участков - с обязательным согласованием места размещения объекта и без такового. Также выдвигается условие, что предоставление земельного участка в собственность под строительство без предварительного согласования может производиться только с обязательным заключением договора, предметом которого является земельный участок, на торгах. Это означает, что торги фактически заменяют в данном случае собой процедуру согласования. Предварительное согласование требуется при предоставлении земельных участков под застройку либо в аренду или в постоянное (бессрочное) пользование. При предоставлении земельных участков для строительства надлежит обращаться также и к иным нормативным актам, регулирующим предоставление земельных участков для строительства либо права на застройку земельного участка.

Так, ряд условий предоставления земельных участков для строительства, прежде всего связанных с установлением границ участков и территорий и их использованием, определены Градостроительным кодексом Российской Федерации от 29 декабря 2004 г.

Для примера можно рассмотреть, как работает Федеральным законом от 15 апреля 1998 г. N 66-ФЗ "О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан", в котором установлен порядок разработки проектов организации и застройки территории садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения (ст.32). Эта деятельность осуществляется в соответствии с установленными земельным и градостроительным законодательством правилами землепользования и застройки, системой государственных градостроительных нормативов и правил. Садоводческое, огородническое или дачное некоммерческое объединение как юридическое лицо вправе приступить к обустройству выделенного ему земельного участка (строительству подъездных дорог, ограждений, осуществлению мелиоративных и иных работ) после установления его границ в натуре, выдачи документов, удостоверяющих право такого объединения на земельный участок. Члены садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения вправе приступить к использованию садовых, огородных или дачных земельных участков после выноса в натуру проекта организации и застройки территории такого объединения и утверждения общим собранием его членов (собранием уполномоченных) распределения садовых, огородных или дачных земельных участков между членами такого объединения. Огородническое некоммерческое объединение, уставом которого не предусмотрено закрепление земельных участков за гражданами на праве собственности, вправе приступить к использованию и застройке выделенного земельного участка без составления проекта организации и застройки территории такого объединения.

Как нами было рассмотрено выше, существует два вида порядка предоставления земельных участков для строительства: с предварительным согласованием места размещения объекта и без него.

Каждый из них имеет свои отличительные черты. Порядок предоставления с предварительным согласованием осуществляется в следующем порядке:

выбор земельного участка и принятие в порядке, установленном ст.31 ЗК РФ, решения о предварительном согласовании места размещения объекта;

проведение работ по формированию земельного участка;

государственный кадастровый учет земельного участка в соответствии с правилами, предусмотренными ст.70 ЗК РФ;

принятие решения о предоставлении земельного участка для строительства в соответствии с правилами, установленными ст.32 ЗК РФ.

Ст.30 п.11 ЗК РФ установлен исчерпывающий (закрытый) перечень случаев, когда предварительное согласование предоставления земельного участка не производится. А именно: предоставление земельных участков для строительства с предварительным согласованием мест размещения объектов осуществляется в аренду, а лицам, указанным в ст.20 п.1 ЗК РФ (федеральным казенным предприятиям, учреждениям, органам государственной власти или местного самоуправления), в постоянное (бессрочное) пользование. Перечень этот обоснован, во-первых, особыми нуждами сельского и лесного хозяйства, во-вторых, нуждами граждан (индивидуальное жилищное строительство, ведение личного подсобного хозяйства), в-третьих, в том случае, если строительство на данном земельном участке предполагается вести согласно планам застройки поселения.

Порядок предоставления без предварительного согласования протекает в следующем порядке:

проведение работ по формированию земельного участка:

а) подготовка проекта границ земельного участка и установление его границ на местности;

б) определение разрешенного использования земельного участка;

определение технических условий подключения объектов к сетям инженерно-технического обеспечения;

в) принятие решения о проведении торгов (конкурсов, аукционов) или предоставлении земельных участков без проведения торгов (конкурсов, аукционов);

г) публикация сообщения о проведении торгов (конкурсов, аукционов) или приеме заявлений о предоставлении земельных участков без проведения торгов (конкурсов, аукционов);

государственный кадастровый учет земельного участка в соответствии с правилами, предусмотренными ст.70 ЗК РФ.

Если на территории, в пределах которой согласовано место размещения объекта строительства, расположены земельные участки, предоставленные другим лицам на различных видах права, то такие земельные участки могут быть изъяты для государственных или муниципальных нужд. При этом необходимо учитывать, что основания для изъятия для государственных или муниципальных нужд приведены в ст.49 Земельного кодекса, а также могут содержаться в иных Федеральных законах и законах субъектов РФ. Если будущий объект строительства не относится к перечисленным в статье 49 ЗК РФ объектам, то изъятие земельных участков не может осуществлено. Соответственно, предоставить территорию для строительства можно только в пределах земельного участка, не закрепленного за конкретными лицами. Таким образом считаю действия Администрации г. Уссурийска и Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом законными и правильными. Из чего мы делаем окончательный вывод: исковые требования индивидуального предпринимателя В. отклонить.

## Задача 2

ООО "Эко-Арис" в 2000 г. приватизировало овощехранилище. Земельный участок с инженерной и транспортной инфраструктурой овощехранилища - дорогами, открытыми площадками для разгрузки, просушки и бункеровки (всего около 1 га) был закреплен за ООО "Эко-Арис" на праве постоянного (бессрочного) пользования. В 2002 г. предприятие заключило с муниципальным образованием городским округом Т\* договор аренды земельного участка сроком на 9 лет. В 2006 г. между ООО "Эко-Арис" и ЗАО "Производственно-инвестиционная компания "Агроимпульс" (далее - ЗАО "Агроимпульс") был заключен предварительный договор о продаже овощехранилища. При этом ЗАО "Агроимпульс", исходя из того, что занимаемый овощехранилищем земельный участок составляет существенную часть его производственной базы, согласилось выкупить овощехранилище по обусловленной цене при условии предварительного приобретения ООО "Эко-Арис" данного участка в собственность. Однако в апреле 2007 г. администрация городского округа Т\* отказала в таком выкупе на основании того, что действующий договор аренды не закрепляет право арендатора требовать такого выкупа.

ООО "Эко-Арис" обратилось в арбитражный суд с заявлением об обжаловании неправомерного действия (бездействия) администрации городского округа Т\*.

Каков порядок переоформления прав на землю?

Решите дело.

Решение.

Для решения задачи, рассмотрим порядок переоформления прав на землю.

После того как государство разрешило приватизировать предприятия и заводы, здания и сооружения, оформить в собственность землю под таким недвижимым имуществом в собственность стало практически невозможно. Землю отдавали в аренду или в бессрочное пользование. Соответственно, сформировалась ситуация, когда коммерческие организации и предприниматели без образования юридического лица занимают здания, строения и сооружения, расположенные на земельных участках государственной или муниципальной собственности. Кто-то из них приобрел такое недвижимое имущество в процессе приватизации, другие выкупили у прежних собственников. Так или иначе, наверняка каждый из них не раз задавался вопросом о покупке участка земли, на котором расположено здание.

30 октября 2007 года вступило в силу большинство положений Федерального закона №212-ФЗ от 24.07.2007 "О внесении изменений в законодательные акты Российской Федерации в части уточнения условий и порядка приобретения прав на земельные участки, находящиеся в государственной и муниципальной собственности". Целью закона было завершение процесса слияния государственных и муниципальных земельных участков и расположенных на них зданий, строений и сооружений, находящихся в частной собственности, в единые объекты недвижимости. Переоформление земельного участка обязательно для юридических лиц, которые занимают землю на праве постоянного (бессрочного) пользования. Как гласит закон, все юридические лица, за исключением государственных и муниципальных учреждений, казенных предприятий, а также органов государственной власти и местного самоуправления, обязаны переоформить право бессрочного пользования на право аренды, или приобрести землю в собственность. Причем сделать это было необходимо до 1 января 2010 года. Если же право бессрочного пользования не было переоформлено в срок, это квалифицируется как административное правонарушение.

С 1 января 2011 года в Кодексе об административных правонарушениях начнет действовать статья 7.34. "Нарушение сроков и порядка переоформления права постоянного (бессрочного) пользования земельными участками на право аренды земельных участков или сроков и порядка приобретения земельных участков в собственность". В соответствии с ней, за нарушение сроков переоформления будет взиматься штраф в размере от 20 тыс. до 100 тыс. руб.

Другой срок переоформления предусмотрен для юридических лиц, занимающих на праве постоянного (бессрочного) пользования земельные участки, на которых расположены линии электропередачи, линии связи, трубопроводы, дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения (линейные объекты). Такие юридические лица вправе арендовать или выкупить землю до 1 января 2013 года.

Переоформление земельного участка включает в себя:

подачу заявления заинтересованным лицом о предоставлении ему земельного участка на соответствующем праве при переоформлении этого права или подачу заявления заинтересованным лицом о предоставлении ему земельного участка на праве собственности;

принятие решения исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления о предоставлении земельного участка на соответствующем праве;

государственную регистрацию права в соответствии с Федеральным законом "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним".

Вступившие в силу изменения касаются в основном порядка выкупа или предоставления в аренду земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, на которых расположены ранее приватизированные здания, строения, сооружения.

Исключительное право на приватизацию земельных участков имеют граждане и юридические лица - собственники зданий, строений, сооружений.

Причем, в соответствии с Законом о введении в действие Земельного кодекса РФ, владельцы зданий, строений, сооружений вправе приобрести в собственность находящиеся у них на праве аренды земельные участки независимо от того, когда был заключен договор аренды этих земельных участков - до или после дня вступления в силу Земельного кодекса Российской Федерации.

Организация или гражданин, как нетрудно догадаться, могут столкнуться с нежеланием властей продавать землю. Свой отказ чиновники обычно аргументируют тем, что не могут продать землю, пока ее не разделили на федеральную и муниципальную. В действительности же такой отказ не имеет под собой законных оснований.

Прежде всего, это противоречит Федеральному закону от 25 октября 2001 г. №137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса РФ". В соответствии с пунктом 10 статьи 3 этого закона, отсутствие государственной регистрации права собственности на земельные участки, госсобственность на которые не разграничена, не является препятствием для осуществления распоряжения ими. Таковое распоряжение осуществляется органами местного самоуправления муниципальных районов, городских округов. Или, если участки расположены в поселениях, являющихся административными центрами (столицами) субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления указанных поселений. Существует еще один вариант. Законами соответствующих субъектов Российской Федерации может быть также установлено, что распоряжение такими земельными участками осуществляется исполнительными органами государственной власти субъектов РФ.

В субъектах Российской Федерации - городах федерального значения (Москве и Санкт-Петербурге) распоряжение земельными участками осуществляется органами исполнительной власти указанных субъектов Российской Федерации. Если их законами не установлено, что данные полномочия осуществляются органами местного самоуправления внутригородских муниципальных образований городов федерального значения.

Чтобы приватизировать земельный участок, необходимо обратиться в органы государственной власти или местного самоуправления с заявлением о приобретении прав на земельный участок с приложением его кадастровой карты. Перечень документов, прилагаемых к заявлению, устанавливается федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным на осуществление функций по нормативно-правовому регулированию земельных отношений.

Уполномоченные органы в месячный срок обязаны рассмотреть заявление и принять решение. Если решение положительно, то данные органы готовят проект договора купли-продажи и направляют его заявителю. В тех случаях, когда собственник здания, строения, сооружения обращается с заявлением о покупке земельного участка, а соответствующий орган власти не направляет заявителю проект договора купли-продажи или предлагает заключить договор аренды, собственник объекта недвижимости может обратиться в арбитражный суд с заявлением о признании ненормативных правовых актов, действий (бездействия) этих органов незаконными в порядке, установленном главой 24 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации. Если отсутствует кадастровая карта, то орган местного самоуправления на основании дежурной кадастровой карты (которая содержит сведения о местоположении земельного участка и градостроительной документации) в месячный срок обеспечивает изготовление кадастровой карты и утверждает проект границ участка.

В двухнедельный срок со дня представления проекта границ земельного участка органы власти должны принять решение о предоставлении участка гражданину или юридическому лицу. На основании проекта границ устанавливаются границы земельного участка на местности. Данные работы проводятся за счет лиц, которые обратились за приобретением прав на землю.

Основаниями для отказа в приватизации земельного участка могут послужить невозможность продажи спорного участка в связи с его ограничением в обороте, запретом приватизации, установленным федеральным законом, либо по причине его резервирования для государственных или муниципальных нужд.

Зачастую может сложиться ситуация, когда в одном здании, расположенном на неделимом участке, помещения или офисы принадлежат на праве собственности не одному, а нескольким лицам. В этом случае эти лица имеют право приобрести земельный участок в общую долевую собственность с учетом долей в праве собственности на здание.

Если же помещения в здании, расположенном на неделимом земельном участке, принадлежат одним лицам на праве собственности, а другим - на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, то выкупить землю не получится. Можно приобрести земельный участок в аренду с множественностью лиц на стороне арендатора, если иное не предусмотрено федеральным законом. Но в этом случае договор аренды заключается с условием согласия сторон на вступление в договор других правообладателей помещений в этом здании.

Таким образом мы выяснили, что требования ООО "Эко-Арис" обоснованны. Администрация городского округа Т\* обязана провести процедуру выкупа земельного участка ООО "Эко-Арис".

## Задача 3

Администрация Муниципального образования Ширинкинский район Республики Хакасия обратилась в арбитражный суд с заявлением о признании незаконными действий Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом Российской Федерации по Республике Хакасия (далее - управление Госимущества) по определению границ заповедника на озере Беле без учета государственного акта на землю и материалов по уточнению границ, разработанных межведомственной комиссией в соответствии с приказом Управления Министерства природных ресурсов России по Республике Хакасия.

Для восстановления своих прав заявитель требует, чтобы Управление Госимущества привело землеустроительное дело на данный земельный участок в соответствие с вышеназванными выше актами и зарегистрировало соответствующие изменения в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество.

Каков порядок согласования границ земельных участков?

Решите дело.

Решение.

Выясним порядок согласования границ земельных участков.

В соответствии с п.3 ст.25 ФЗ "О государственном кадастре" кадастровый учет в связи с изменением площади земельного участка и (или) изменением описания местоположения его границ, за исключением случаев преобразования земельного участка при выделе из него доли в натуре, осуществляется при условии, если такие изменения связаны с уточнением описания местоположения границ земельного участка, кадастровые сведения о котором не соответствуют установленным на основании настоящего Федерального закона требованиям к описанию местоположения границ земельных участков.

Так как при кадастровом учете в связи с уточнением границ земельного участка, которые одновременно являются границами другого земельного участка (смежного), орган кадастрового учета одновременно вносит соответствующие изменения во внесенные в государственный кадастр недвижимости сведения о местоположении границ такого смежного земельного участка, то интересы правообладателей на этот смежный участок могут быть нарушены.

Поэтому местоположение границ земельных участков подлежит в установленном настоящим Федеральным законом порядке обязательному согласованию с лицами, перечень которых приведен ниже (п.3 настоящей статьи).

Данное требование должно обеспечить учет законных интересов лиц, права которых могут быть затронуты уточнением местоположения границ земельного участка.

В соответствии с п.2 ст.39 предмет согласования представляет собой определение местоположения границы земельного участка (в результате ее уточнения), одновременно являющейся границей другого принадлежащего этому заинтересованному лицу земельного участка.

Заинтересованное лицо согласовывает границу принадлежащего ему участка.

Установлен запрет представлять возражения относительно местоположения других границ (не смежных) не принадлежащего ему земельного участка или согласовывать местоположение границ на возмездной основе.

Согласование местоположения границ земельного участка требуется, если смежный участок принадлежит заинтересованному лицу на праве:

собственности - в соответствии со ст.9 Конституции РФ земля и другие природные ресурсы могут находиться в частной, государственной, муниципальной и иных формах собственности. Собственник земельного участка вправе (согласно ст.260 ГК РФ) продавать его, дарить, отдавать в залог или сдавать в аренду и распоряжаться им иным образом. Проводить согласование не нужно, если такие смежные земельные участки находятся в государственной или муниципальной собственности и предоставлены гражданам в пожизненное наследуемое владение, постоянное (бессрочное) пользование либо юридическим лицам, не являющимся государственными или муниципальными учреждениями либо казенными предприятиями, в постоянное (бессрочное) пользование;

пожизненного наследуемого владения;

постоянного (бессрочного) пользования, в соответствии со ст.268 ГК РФ право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком, находящимся в государственной или муниципальной собственности, предоставляется государственному или муниципальному учреждению, казенному предприятию, органу государственной власти, органу местного самоуправления на основании решения государственного или муниципального органа, уполномоченного предоставлять земельные участки в такое пользование. Ст.20 ЗК РФ дополняет этот перечень. В соответствии с ней земельные участки на праве постоянного (бессрочного) пользования могут быть предоставлены центру исторического наследия президентов РФ. Исходя из того, что в качестве исключения названы именно государственные или муниципальные учреждения, казенные предприятия, органы государственной власти или органы местного самоуправления, то лицом, обладающим смежными земельными участками в постоянном (бессрочном) пользовании, с которым необходимо произвести согласование, является именно указанный центр исторического наследия президентов РФ;

аренды - в соответствии со ст.606 ГК РФ по договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество (в настоящем случае - земельный участок) за плату во временное владение и пользование или во временное пользование. В данном случае проведение согласования местоположения границ земельного участка необходимо, если такие смежные земельные участки находятся в государственной или муниципальной собственности и соответствующий договор аренды заключен на срок более чем 5 лет.

Интересы лиц, указанных в п.3 ст.39, могут представлять они лично либо действовать через своих представителей. Полномочия представителей должны быть основаны на:

нотариально удостоверенной доверенности;

указании федерального закона;

акте уполномоченного на то государственного органа или органа местного самоуправления.

Кроме того, настоящим пунктом установлены особенности представления интересов отдельных категорий заинтересованных лиц:

если смежный участок принадлежит собственникам помещений в многоквартирном доме (входит в состав общего имущества указанных собственников), то в согласовании местоположения границ от имени указанных собственников вправе участвовать их представитель. Его полномочия на такое согласование должны быть приняты в установленном ЖК РФ порядке решением общего собрания указанных собственников;

если соответствующий смежный земельный участок входит в состав земель сельскохозяйственного назначения и находится в собственности более чем 5 лиц, их интересы может представлять представитель собственников долей в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения на основании решения общего собрания собственников таких долей;

если соответствующий смежный земельный участок расположен в пределах территории садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения граждан и относится к имуществу общего пользования, то полномочия представлять интересы соответствующего некоммерческого объединения могут быть предоставлены представителю членов указанного объединения граждан в соответствии с решением общего собрания членов данного некоммерческого объединения или решением собрания уполномоченных данного некоммерческого объединения.

Заказчику предоставлено право выбирать, будет ли произведено согласование местоположения границ с установлением границ земельных участков на местности либо без него.

Но при этом у заинтересованного лица есть такое право потребовать согласования местоположения границ с их установлением на местности.

При наличии указанного заявления от заинтересованного лица такое согласование осуществляется с установлением соответствующих границ на местности.

Исключением являются случаи, предусмотренные п.6 ст.39.

В некоторых случаях право заинтересованных лиц предъявлять требование произвести согласование местоположения границ с их установлением на местности ограничено требованиями Закона.

Так, согласование местоположения границ проводится без их установления на местности, даже при наличии требования заинтересованного лица установить их на местности в случае, если:

земельные участки, местоположение границ которых согласовывается, являются:

лесными участками - в соответствии со ст.101 ЗК РФ к землям лесного фонда относятся лесные земли (земли, покрытые лесной растительностью и не покрытые ею, но предназначенные для ее восстановления, - вырубки, гари, редины, прогалины и другие) и предназначенные для ведения лесного хозяйства нелесные земли (просеки, дороги, болота и другие);

земельными участками в составе земель особо охраняемых природных территорий и объектов или в составе земель сельскохозяйственного назначения, предназначенных для осуществления традиционного природопользования коренными малочисленными народами Севера, Сибири и Дальнего Востока РФ - согласно ст.95 ЗК РФ к землям данной категории относятся земли государственных природных заповедников, в том числе биосферных, государственных природных заказников, памятников природы, национальных парков, природных парков, дендрологических парков, ботанических садов, территорий традиционного природопользования коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока РФ, а также земли лечебно-оздоровительных местностей и курортов;

местоположение границ земельных участков, которые нужно согласовывать, уже определено посредством указания на природные объекты или объекты искусственного происхождения либо сведения о внешних границах содержатся в государственном кадастре недвижимости. Это позволяет определить подлежащее согласованию местоположение границ таких земельных участков без дополнительного установления на местности;

местоположение границ земельных участков, которые необходимо согласовать с заинтересованным лицом, аналогичным образом определено местоположением на одном из таких земельных участков линейного объекта и нормами отвода земель для его размещения.

## Список используемой литературы

1. Земельный Кодекс РФ от 25 октября 2001 г. (ред. от 23.07.2008) № 136-ФЗ
2. Постановление Правительства Российской Федерации от 11 ноября 2002 г. № 808 "Об организации и проведении торгов по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков"
3. Градостроительный Кодекс РФ от 29 декабря 2004 г.
4. ФЗ РФ от 15 апреля 1998 г. N 66-ФЗ "О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан"
5. ФЗ РФ №212-ФЗ от 24.07.2007 "О внесении изменений в законодательные акты Российской Федерации в части уточнения условий и порядка приобретения прав на земельные участки, находящиеся в государственной и муниципальной собственности"
6. ФЗ РФ от 25 октября 2001 г. №137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса РФ".
7. ФЗ РФ №221 "О государственном кадастре" от 27 июля 2007 г.
8. Гражданский Кодекс РФ от 30 ноября 1994 г. (с последними изменениями и дополнениями).