**Содержание.**

Введение

1. Общая характеристика предоставления земельного участка

1.1 Понятие и правовые основы предоставления земельного участка

1.2 Процедуры предоставления земельного участка

2. Предоставление земельного участка для жилищного строительства

2.1 Особенности предоставления земельных участков для жилищного строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности

2.2 Особенности предоставления земельных участков для их комплексного освоения в целях жилищного строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности

2.3 Принятие решения о предоставлении земельного участка для строительства

Заключение

Список литературы

**Введение**

Перед Россией стоит сложная задача завершения реформирования земельных отношений и создания российской национальной системы землепользования, которая позволила бы соединить свободу владения землей, ее эффективное использование и социальную справедливость при распределении земли. Правовое обеспечение решения данной задачи предполагает совершенствование и развитие земельного законодательства, а также правоприменительной практики.

Годы проведения реформ в Российской Федерации подтвердили значимость вопросов о земле и нормативного регулирования в этой сфере.

Отраслевое законодательство (конституционное, гражданское, уголовное, административное, финансовое, природоресурсное и др.) корреспондируется и содержит нормы земельного права, регулирует общественные отношения с учетом специфики, свойственной каждой правовой отрасли.

Специфичность земельных правоотношений вытекает из правовой природы и особенностей объектов земельных правоотношений.

К таким объектам законодатель отнес землю как:

природный ресурс, который наравне с другими природными ресурсами в силу экологического права является объектом охраны окружающей среды от загрязнения, истощения, деградации, порчи, уничтожения и другого негативного воздействия хозяйственной и иной деятельности;

природный объект, т.е. естественная экологическая система, природный ландшафт и составляющие их элементы, сохранившие свои природные свойства;

земельный участок и его части, которые рассматриваются в качестве объектов недвижимости.

К настоящему времени не все земельные проблемы решены законодательным путем окончательно. Это касается порядка выкупа или аренды земель, цен на них, совмещения строения и земельного участка, на котором оно расположено или который необходим для его использования и обслуживания. Дискуссионными остаются и многие иные вопросы, по которым готовится разъяснение Высшего Арбитражного Суда РФ и Верховного Суда РФ.

**1. Общая характеристика предоставления земельного участка**

**1.1 Понятие и правовые основы предоставления земельного участка**

Современным законодательством[[1]](#footnote-1) уделяется существенное внимание предоставлению земельных участков из государственной или муниципальной собственности для строительства. В принципе это имеет под собой определенные основания, если учесть, что застройка земельного участка представляет собой наиболее интенсивный вид его использования. Ведь застройка предполагает, что в течение неопределенно длительного времени земля на данной территории не будет использоваться никаким другим способом, кроме как для эксплуатации возведенного строения. Кроме того, застройка представляет собой тот вид использования земельного участка, который потенциально наиболее вероятно может затронуть права и интересы соседей, а также наверняка повлияет на состояние окружающей природной среды.

Гражданам и юридическим лицам земельные участки предоставляются в собственность, постоянное (бессрочное) пользование, пожизненное наследуемое владение, срочное пользование или аренду из муниципальных земель по решению органа местного самоуправления; из государственных земель по постановлению уполномоченного органа государственной власти субъекта Российской Федерации, согласованному в установленных случаях с Правительством Российской Федерации; из государственных земель, расположенных на территориях нескольких субъектов Российской Федерации, по постановлению Правительства Российской Федерации, согласованному с органами государственной власти субъектов Российской Федерации.

Земельные участки предоставляются посредством изъятия и отвода в натуре (на местности) на основании землеустроительной и градостроительной документации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, законами субъектов Российской Федерации и нормативными правовыми актами органов местного самоуправления[[2]](#footnote-2).

Указанные органы обязаны информировать население об имеющихся свободных и о готовящихся к освоению земельных участках и ежегодно публиковать в средствах массовой информации отчеты об использовании земель.

Граждане и юридические лица, заинтересованные в предоставлении земельных участков из государственных и муниципальных земель, подают заявления в органы исполнительной власти или органы местного самоуправления, обладающие правом предоставления соответствующих земельных участков[[3]](#footnote-3).

В заявлении должны быть указаны:

* цель использования земельного участка;
* местоположение и предполагаемые размеры;
* желаемое право владения;
* наличие (отсутствие) для выбора оптимального варианта отвода другого земельного участка.

Если заявитель испрашивает земельный участок без конкретного указания его местоположения, предлагаются возможные варианты, чтобы можно был выбрать наилучший из них.

Делопроизводство по заявлению ведется до тех пор, пока не будет подобран удовлетворяющий требованиям земельный участок или комиссия по выбору земельного участка не придет к заключению о невозможности предоставления в данной местности земельного участка для заявленной цели.

Заявитель согласовывает с заинтересованными организациями необходимые условия отвода земельного участка своими силами и за свой счет.

Отказ в предоставлении земельного участка оформляется постановлением соответствующего органа исполнительной власти или решением органа местного самоуправления и должен быть мотивирован. Копия постановления или решения об отказе вручается заявителю в семидневный срок после вынесения постановления или решения.

Предоставление земельных участков в собственность гражданам осуществляется за плату или бесплатно. Так, предоставление земельных участков в собственность гражданам может осуществляться бесплатно для:

* индивидуального жилищного строительства и личного подсобного хозяйства постоянным сельским жителям;
* коллективного садоводства и животноводства; дачно-строительных кооперативов - земельные участки, предоставленные до1января 1992 г.;
* иных целей, предусмотренных федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации.

Повторное бесплатное предоставление земельных участков гражданам не допускается.

Предельные размеры (максимальные и минимальные) земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность бесплатно, устанавливаются законами субъектов Российской Федерации.

Предельные размеры обособленных водных объектов (замкнутых водоемов искусственного происхождения и водоемов, не имеющих гидравлической связи с поверхностными водоемами), которые могут находиться в частной собственности, устанавливаются законами субъектов Российской Федерации[[4]](#footnote-4).

Для иных не запрещенных законом целей предельные размеры земельных участков устанавливаются по утвержденным нормам отвода земель для этих видов деятельности или в соответствии с градостроительной и проектной документацией.

Размеры земельных участков зависят от многих объективных причин[[5]](#footnote-5):

* наличия земель в данном районе;
* сложившихся традиций землепользования граждан в городе и на селе;
* целевого использования предоставляемых земельных участков конкретными категориями граждан и т.д.

По общему правилу установленные предельные размеры земельных участков, предоставляемых гражданам, не должны превышаться. В некоторых случаях, прямо указанных в законе, допускаются исключения из этого общего правила. Так согласно пункта 3 Указа Президента Российской Федерации "О праве собственности граждан и юридических лиц на земельные участки под объектами недвижимости в сельской местности" от 14 февраля 1996 г.[[6]](#footnote-6) размер и границы предоставляемого земельного участка, на котором расположен объект недвижимости, определяются (устанавливаются) как в соответствии с назначением данного объекта, так и в соответствии с проектно - технической документацией. Если фактическая площадь предоставляемого в собственность земельного участка превышает установленный размер, то собственник объекта недвижимости уплачивает дополнительный земельный налог за часть площади сверх установленного размера.

**1.2. Процедуры предоставления земельного участка**

**Предоставление земельного участка без предварительного согласования места расположения объекта**

Законодательством уточняется процедура предоставления земельных участков для строительства, при этом устанавливается весьма существенное разграничение предоставления земельных участков с обязательным согласованием места размещения объекта и без такового. При этом устанавливается обязательное 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. По сути это означает, что торги фактически «заменяют» в данном случае собой процедуру согласования.

Предварительное согласование требуется при предоставлении земельных участков под застройку либо в аренду, либо в постоянное (бессрочное) пользование.

Решение исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления, предусмотренных ст. 29 ЗК РФ, о предоставлении земельного участка для строительства или протокол о результатах торгов (конкурсов, аукционов) является основанием[[7]](#footnote-7):

* государственной регистрации права постоянного (бессрочного) пользования при предоставлении земельного участка в постоянное (бессрочное) пользование;
* заключения договора купли-продажи и государственной регистрации права собственности покупателя на земельный участок при предоставлении земельного участка в собственность;
* заключения договора аренды земельного участка и государственной регистрации данного договора при передаче земельного участка в аренду.

Решение об отказе в предоставлении земельного участка для строительства может быть обжаловано заявителем в суд.

Отношения по застройке земельных участков регулируются помимо Земельного кодекса и иными нормативными актами, которые в принципе не должны противоречить нормам ЗК РФ в том, что касается именно предоставления земли.

Так, Градостроительным кодексом Российской Федерации от 8 мая 1998 г. определены градостроительные требования к использованию земельных участков в городских и сельских поселениях, в том числе при их застройке (ст. 56 Градостроительного кодекса). В соответствии с указанным Кодексом при предоставлении земельных участков градостроительные требования к их использованию определяются, градостроительной документацией о градостроительном планировании развития территорий городских и сельских поселений и об их застройке, а также правилами застройки[[8]](#footnote-8).

При предоставлении земельных участков органы местного самоуправления подготавливают следующую информацию о градостроительных требованиях к использованию земельных участков:

* местоположение земельных участков; проекты границ земельных участков в соответствии с проектами планировки, проектами застройки и проектами межевания территорий; разрешенное использование земельных участков;
* обеспечение земельных участков объектами инженерной, транспортной и социальной инфраструктур.

При строительстве объектов недвижимости в городских и сельских поселениях в соответствии с градостроительной документацией» о застройке и градостроительными регламентами, как указывается Градостроительным кодексом, предварительное согласование размещения объектов недвижимости не проводится.

Кроме того, Градостроительный кодекс устанавливает, что при проведении конкурсов по продаже гражданам и юридическим лицам земельных участков для застройки органами местного самоуправления к их участникам могут устанавливаться следующие дополнительные требования:

* возмещение убытков и иных затрат на снос объектов недвижимости, переселение жителей, перенос сооружений и коммуникаций транспорта, связи и инженерного оборудования;
* строительство объектов инженерной, транспортной и социальной инфраструктур;
* соблюдение сроков строительства объектов недвижимости; благоустройство территорий общего пользования.

Указанные требования сохраняются в случае перехода прав на земельный участок другому лицу.

Застройщик, получивший земельный участок на праве собственности или долгосрочной аренды, имеет право разрабатывать и реализовывать проект его застройки или проект межевания данного земельного участка с последующей передачей подготовленного для застройки или застроенного земельного участка другим лицам.

Обязательному включению в документ, удостоверяющий право на земельный участок в городских и сельских поселениях, подлежит следующая информация[[9]](#footnote-9):

* код территориальной зоны, установленный правилами застройки; функциональное назначение территориальной зоны, в пределах которой находится земельный участок;
* местоположение земельного участка или его части в границах зон охраны памятников истории и культуры, особо охраняемых природных территорий, водоохранных зон, а также в границах территорий, подверженных воздействию чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, и иных территорий, ограничения, на использование которых устанавливаются законодательством Российской Федерации и законодательством субъектов Российской Федерации;
* наличие в границах земельного участка объектов инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, находящихся в муниципальной или государственной собственности, с указанием их параметров и ограничений на использование указанных объектов; наличие в границах земельного участка зданий, строений и сооружений, не принадлежащих собственнику, владельцу, пользователю или арендатору данного земельного участка, с указанием ограничений на использование данного земельного участка в связи с расположением на нем указанных объектов.

При делении земельных участков или изменении их границ и параметров соблюдаются красные линии, линии регулирования застройки и требования градостроительных регламентов к минимальным размерам земельных участков.

Продолжает действовать ряд подзаконных нормативных актов, регулировавших предоставление земельных участков под застройку до принятия настоящего Земельного кодекса. При этом следует учесть, что все подзаконные акты, не прекратившие свое действие применяются только в части, не противоречащей ЗК РФ.

В целях обеспечения оборота земельных участков, расположенных на территориях городских и сельских поселений, был принят Указ Президента РФ от 26 ноября 1997 г. № 1263 «О продаже гражданам и юридическим лицам предназначенных под застройку земельных участков, расположенных на территории городских и сельских поселений, или права их аренды»[[10]](#footnote-10).

Указ определяет, что расположенные на территориях городских и сельских поселений земельные участки, предназначенные в соответствии с градостроительной и землеустроительной документацией под застройку, либо право аренды этих земельных участков подлежат продаже гражданам и юридическим лицам на торгах (аукционах, конкурсах), если иное не предусмотрено законодательством Российской Федерации. На основании этого Указа Постановлением Правительства РФ от 5 января 1998 г. № 2 был утвержден порядок проведения таких конкурсов и аукционов (см. ст. 38 ЗК РФ).

Предоставление земельного участка для строительства без предварительного согласования места размещения объекта осуществляется порядке, предусмотренном ЗК РФ, и состоит из следующих этапов[[11]](#footnote-11):

1. Проведение работ по формированию земельного участка:

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

* определение разрешенного использования земельного участка;
* определение технических условий подключения объектов к сетям инженерно-технического обеспечения;
* принятие решения о проведении торгов (конкурсов, аукционов) или предоставлении земельных участков без проведения торгов (конкурсов, аукционов);
* публикация сообщения о проведении торгов (конкурсов, аукционов) или приеме заявлений о предоставлении земельных участков без проведения торгов (конкурсов, аукционов).

2.Государственный кадастровый учет земельного участка в соответствии с, правилами, предусмотренными ст. 70 Земельного кодекса РФ.

Формирование земельного участка, как объекта недвижимости, в том числе и для выставления его на торгах, должно осуществляться как с соблюдением требований, установленных настоящей статьей, так и законодательством о землеустройстве. Существенное значение также имеет и порядок учета земельных участков на основании законодательства о земельном кадастре[[12]](#footnote-12). Так, согласно Федеральному закону «О землеустройстве» земельный участок, как объект землеустройства, должен иметь план — документ, отображающий в графической форме местоположение, размер, границы объекта землеустройства, границы ограниченных в использовании частей объекта землеустройства, а также размещение объектов недвижимости, прочно связанных с землей (ст. 1 Федерального закона). При этом при формировании земельного участка устанавливается местоположение его границ, варианты его использования с учетом размеров, целевого назначения, разрешенного использования земель и расположенных на нем объектов инженерной, транспортной и социальном инфраструктур, а также иные характеристики участка.

3. Проведение торгов (конкурсов, аукционов) по продаже земельного участка или продаже права на заключение договора аренды земельного участка или предоставление земельного участка в аренду без проведения торгов (конкурсов, аукционов) на основании заявления гражданина или юридического лица, заинтересованных в предоставлении земельного участка. Передача земельных участков в аренду без проведения торгов (конкурсов, аукционов) допускается при условии предварительной и заблаговременной публикации сообщения о наличии предлагаемых дня такой передачи земельных участков в случае, если имеется только одна заявка.

4. Подписание протокола о результатах торгов (конкурсов, аукционов) или подписание договора аренды земельного участка в результате предоставления земельного участка без проведения торгов (конкурсов, аукционов).

Проведение торгов, предметом которых является земельный участок, предназначенный под строительство, осуществляется с соблюдением требований ст. 30, 38 настоящего Кодекса, а. также ст. 447, 448 ГК РФ, устанавливающих общие требования по заключению договоров на торгах.

**Предоставление земельного участка с предварительным согласованием места расположения объекта**

Предоставление земельного участка для строительства с предварительным согласованием места размещения объекта осуществляется в следующем порядке.

1. Выбор земельного участка и принятие в порядке, установленном ст. 31 ЗК РФ, решения о предварительном согласовании места размещения объекта.
2. Проведение работ по формированию земельного участка.
3. Государственный кадастровый учет земельного участка в соответствии с правилами, предусмотренными ст. 70 настоящего Кодекса.
4. Принятие решения о предоставлении земельного участка для строительства в соответствии с правилами, установленными ст. 32 ЗК РФ.

При этом Земельным кодексом РФ установлен исчерпывающий перечень случаев, в которых не требуется проведения процедуры предварительного согласования.

Так, предварительное согласование места размещения объекта не проводится при размещении объекта в городском или сельском поселении в соответствии с градостроительной документацией о застройке и правилами землепользования и застройки (зонированием территорий), а также в.случае предоставления земельного участка для нужд сельскохозяйственного производства или лесного хозяйства либо гражданину для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства.

Указанный перечень 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.

Земельным законодательством установлен и достаточно подробно определен порядок действий заинтересованных лиц и уполномоченных органов по выбору участка, предназначенного к предварительному согласованию места расположения объекта[[13]](#footnote-13). ЗК РФ практически устанавливается новый в сравнении с прежним порядок предоставления (и изъятия для целей предоставления) земельных участков под строительство.

Так, гражданин или юридическое лицо, заинтересованные в предоставлении земельного участка для строительства, обращаются в исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, предусмотренные ст. 29 ЗК РФ, с заявлением о выборе земельного участка и предварительном согласовании места размещения объекта. В данном заявлении должны быть указаны назначение объекта,, предполагаемое место его размещения, обоснование примерного размера земельного участка, испрашиваемое право на земельный участок. К заявлению могут прилагаться технико-экономическое обоснование проекта строительства или необходимые расчеты. Необходимость такого подробного изучения ситуации связана с тем, чтобы в максимальной степени избежать конфликтов и разногласий при предоставлении земельного участка. На это направлены и требования настоящей статьи подробным образом информировать население и заинтересованных лиц о предстоящем предоставлении участка.

Орган местного самоуправления по заявлению гражданина или юридического лица либо по обращению предусмотренного ст. 29 ЗК РФ исполнительного органа государственной власти обеспечивает выбор земельного участка на основе документов государственного земельного кадастра и документов землеустройства с учетом экологических, градостроительных и иных условий использования соответствующей территории и недр в ее границах посредством определения вариантов размещения объекта и проведения процедур согласования в случаях, предусмотренных федеральными законами, с соответствующими государственными органами, органами местного самоуправления, муниципальными организациями.

Необходимая информация о разрешенном использовании земельных участков и об обеспечении этих земельных участков объектами инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, технические условия подключения объектов к сетям инженерно-технического обеспечения, а также дежурные кадастровые карты (планы), содержащие сведения о местоположении земельных участков, предоставляются бесплатно соответствующими государственными органами, органами местного самоуправления, муниципальными организациями в двухнедельный срок со дня получения запроса от органа местного самоуправления.

При рассмотрении заявления должны учитываться все условия и последствия предполагаемого размещения объекта, в том числе данные об участке как объекте недвижимости, сведения об ограничениях и обременениях земельного участка (или частей земельных участков, из которых предполагается сформировать новый), сведения о его экологическом состоянии и др. Выкуп (изъятие) земельных участков для государственных или муниципальных нужд, если он предусматривается при предоставлении земельного участка для строительства, осуществляется в порядке, предусмотренном Земельным кодексом.

Органы местного самоуправления городских или сельских поселений информируют население о возможном или предстоящем предоставлении земельных участков для строительства.

Граждане, общественные организации (объединения) и органы территориального общественного самоуправления имеют право участвовать в решении вопросов, затрагивающих интересы населения и связанных с изъятием, в том числе путем выкупа, земельных участков для государственных и муниципальных нужд и предоставлением этих земельных участков для строительства.

Исполнительные органы государственной власти или органы местного самоуправления, предусмотренные ст. 29 ЗК РФ, принимают решения о предварительном согласовании мест размещения объектов с учетом результатов таких сходов или референдумов[[14]](#footnote-14).

Орган местного самоуправления информирует землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, законные интересы которых могут быть затронуты в результате возможного изъятия для государственных и муниципальных нужд находящихся соответственно в ихпользовании и владении земельных участков, в связи с предоставлением этих земельных участков для строительства. В случае, если в целях размещения объектов необходимо выкупить земельные участки для государственных или муниципальных нужд из земель, находящихся в собственности граждан или юридических лиц, орган местного самоуправления информирует собственников этих земельных участков об их возможном выкупе. Порядок и условия предоставления такой информации могут быть установлены федеральными законами, законами субъектов Российской Федерации. Результаты выбора земельного участка оформляются актом о выборе земельного участка для строительства, а в необходимых случаях и для установления его охранной или санитарно-защитной зоны. К данному акту прилагаются утвержденные органом местного самоуправления проекты границ каждого земельного участка в соответствии с возможными вариантами их выбора.

Решение о предварительном согласовании места размещения объекта или об отказе в размещении объекта может быть обжаловано заинтересованными лицами в суд. В случае признания в судебном порядке недействительным решения о предварительном согласовании места размещения объекта исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, предусмотренные ст. 29 настоящего Кодекса и принявшие такое решение, возмещает гражданину или юридическому лицу расходы, понесенные ими в связи с подготовкой документов, необходимых для принятия решения о предварительном согласовании места размещения объекта.

**2. Предоставление земельного участка для жилищного строительства**

**2.1 Особенности предоставления земельных участков для жилищного строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности**

В связи с введением в действие нового ГрК РФ – Земельный Кодекс дополнен новыми статьями (ст. 30.1, 30.2, 38.1, 38.2)[[15]](#footnote-15) , призванными обеспечить синхронизацию положений Земельного Кодекса с правилами, установленными ГрК РФ.

Статья содержит нормы, которые следует рассматривать в качестве специальных по отношению к правилам ст. 30 Земельного Кодекса, устанавливающим общий порядок предоставления земельных участков для строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

В случаях, когда указанные земельные участки предоставляются для целей жилищного строительства, положения ст. 30 применяются с учетом особенностей, предусмотренных ст. 30.1Земельного Кодекса.

Под жилищным строительством следует понимать создание зданий, строений, сооружений (в том числе на месте сносимых объектов капитального строительства), в результате которого будут созданы объекты жилищных прав. Новый ЖК РФ установил, что объектами жилищных прав являются жилые помещения (ч. 1 ст. 15). Впервые определены конкретные виды объектов жилищных прав (ст. 16). К ним отнесены: жилые дома, части жилых домов; квартиры, части квартир; комнаты (жилых домов и квартир).

Жилым домом признается индивидуально-определенное здание, которое состоит из комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании (ч. 2 ст. 16 ЖК РФ).

Квартирой признается структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения хозяйственно-бытовых и иных нужд граждан, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении (ч. 3 ст. 16 ЖК РФ).

Комнатой признается часть жилого дома либо квартиры, предназначенная для использования в качестве места непосредственного проживания граждан в таком доме либо квартире (ч. 4 ст. 16 ЖК РФ)[[16]](#footnote-16)

Жилищное строительство осуществляется в жилых зонах, определяемых в результате градостроительного зонирования. В состав жилых зон могут включаться: зоны застройки индивидуальными жилыми домами; зоны застройки малоэтажными жилыми домами; зоны застройки среднеэтажными жилыми домами; зоны застройки многоэтажными жилыми домами; зоны жилой застройки иных видов (см. ст. 35 ГрК РФ).

Земельные участки для жилищного строительства могут предоставляться только в собственность или аренду; предоставление земельных участков из состава государственной или муниципальной собственности для указанных целей на любом ином праве следует считать невозможным.

В силу п. 1 данной статьи порядок предоставления земельных участков для жилищного строительства определяется правилами п. 4 ст. 30Земельного Кодекса.

По общему правилу п. 2 ст. 30.1 Кодекса осуществление указанных в этом пункте продаж возможно исключительно на торгах, проводимых в форме аукционов. Данное правило не применяется только в случае, если аукцион признан не состоявшимся в связи с тем, что в нем участвовали менее двух лиц. Тогда единственный участник аукциона не позднее чем через 10 дней после дня проведения аукциона вправе заключить договор купли-продажи или договор аренды выставленного на аукцион земельного участка, а орган государственной власти или орган местного самоуправления, по решению которых проводился аукцион, обязан заключить договор с единственным участником аукциона о начальной цене аукциона.

Пункт 3 даной статьи вводит специальные правила для случая, когда земельный участок предоставляется в аренду для индивидуального жилищного строительства. Указанные правила не применяются, если земельный участок предоставляется в собственность или для целей, не связанных с индивидуальным жилищным строительством (например, для строительства многоквартирного жилого дома).

Земельные участки для индивидуального жилищного строительства могут предоставляться в жилых зонах, определяемых в результате градостроительного зонирования, в составе которых находятся зоны застройки индивидуальными жилыми домами.

Жилищное законодательство Российской Федерации не содержит определения понятия "индивидуальный жилой дом", определяя лишь родовое понятие - "жилой дом". Общепринятые правила толкования понятий русского языка трактуют слово "индивидуальный", в частности, как:

а) личный, свойственный данному индивидууму, отличающийся характерными признаками от других;

б) единоличный, производимый одним лицом, не коллективом.[[17]](#footnote-17)

Поэтому на практике можно рекомендовать исходить из того, что индивидуальный жилой дом - это жилой дом), создаваемый на средства одного собственника или лиц, связанных родственными отношениями, находящийся в частной собственности, предназначенный для проживания, как правило, одной сеи относящийся к индивидуальному жилищному фонду в соответствии с жилищным законодательством Российской Федерации.[[18]](#footnote-18)

**2.2 Особенности предоставления земельных участков для их комплексного освоения в целях жилищного строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности**

Земельные участки для их комплексного освоения в целях жилищного строительства предоставляются на условиях аренды без предварительного согласования места размещения объекта.

Арендатор земельного участка, предоставленного для его комплексного освоения в целях жилищного строительства, обязан соблюдать требования о максимальных сроках:

* подготовки проекта планировки территории и проекта межевания территории в границах земельного участка, предназначенного для его комплексного освоения в целях жилищного строительства;
* выполнения работ по обустройству территории посредством строительства объектов инженерной инфраструктуры, подлежащих по окончании строительства передаче в государственную или муниципальную собственность, а также условия такой передачи;
* осуществления жилищного и иного строительства в соответствии с видами разрешенного использования земельных участков.

Общие правила подготовки и утверждения документации по планировке территории определены в ст. 45 ГрК РФ. Особенности подготовки документации по планировке территории, разрабатываемой на основании решения органа местного самоуправления поселения или органа местного самоуправления городского округа установлены в ст. 46 ГрК РФ.

Виды разрешенного использования земельных участков определяются в ст. 37 ГрК РФ.

О государственном кадастровом учете земельных участков см. ст. 70 Кодекса

На случай невыполнения юридических обязанностей, указанных в п. 8 и 9 данной статьи, предусмотрены неблагоприятные последствия как для арендаторов земельных участков, предоставленных для их комплексного освоения в целях жилищного строительства, так и для других правообладателей[[19]](#footnote-19).

Субъект юридической ответственности, предусмотренной комментируемыми пунктами, в каждом случае определяется в зависимости от того, на какого именно правообладателя пунктами 3, 4, 6 и 7 ст. 30.2 Земельного Кодекса были возложены соответствующие обязанности.

**2.3 Принятие решения о предоставлении земельного участка для строительства**

После вынесения решения о предварительном согласовании места размещения объекта, а также наличия согласованного проекта границ земельного участка устанавливаются фактические границы участка на местности (в натуре). Работа эта производится землеустроительными организациями за счет лиц, для которых отводится данный участок.

Одновременно готовятся документы, необходимые для внесения в Единый государственный реестр земель.

Сведения о земельном участке, которые содержатся в Едином государственном реестре, определены в ст. 14 ФЗ от 02.01.2000 г. "О государственном земельном кадастре" Важно заметить, что моментом возникновения или моментом прекращения существования земельного участка как объекта государственного кадастрового учета в соответствующих границах является дата внесения соответствующей записи в Единый государственный реестр земель. Само же право на конкретный земельный участок возникает у субъекта после государственной регистрации этого права (права собственности, аренды, постоянного пользования и др.).

Для того, чтобы исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления принял решение о предоставлении земельного участка, от заявителя требуется, помимо заявления, представление кадастровой карты (плана) данного земельного участка.

Для участников земельных отношений важно знать о форме изъятия и предоставления земельного участка. Этими важными обстоятельствами являются: срок изъятия участка, проведение работ по приведению участка в надлежащее состояние для передачи его новому владельцу, юридические последствия неисполнения обязательств сторон (в особенности после проведенных торгов) и т.д. Все эти обстоятельства (условия) во избежание последующих конфликтов отражаются в решении одновременно с решением о предоставлении земельного участка.

Решения о предоставлении земельных участков для строительства должны содержать условия возмещения убытков и потерь сельскохозяйственного производства и потерь лесного хозяйства. Такие убытки и потери всегда (в большей или меньшей степени) возникают при изъятии земельных участков у их прежних пользователей, прекращении договоров аренды. К моменту принятия решения убытки и потери должны быть подсчитаны и согласованы с лицами, которым они причиняются. Если возникает спор по вопросу их определения, то он разрешается в судебном порядке.

При этом необходимо иметь в виду нормативные правовые акты о возмещении убытков и потерь сельскохозяйственного производства, а также потерь лесного хозяйства: постановление Совета Министров - Правительства РФ от 28.01.1993 г. N 77 "Об утверждении Положения о порядке возмещения убытков собственникам земли, землевладельцам, землепользователям, арендаторам и потерь сельскохозяйственного производства"[[20]](#footnote-20) , постановление Правительства РФ от 07.05.2003 г. N 262 "Об утверждении Правил возмещения собственникам земельных участков, землепользователям, землевладельцам и арендаторам земельных участков убытков, причиненных изъятием или временным занятием земельных участков, ограничением прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков либо ухудшением качества земель в результате деятельности других лиц"[[21]](#footnote-21), постановление Правительства РФ от 17.11.2004 г. N 647 "О расчете и возмещении потерь лесного хозяйства при переводе лесных земель в нелесные земли для использования их в целях, не связанных с ведением лесного хозяйства, пользованием лесным фондом, и при переводе земель лесного фонда в земли иных (других) категорий [[22]](#footnote-22).

**Заключение**

Подводя итог можно сказать, что в сложившихся условиях России как никогда необходима земельная реформа. Однако земельная реформа эта должна быть обязательно подкреплена основательной законодательной базой, не содержащей двусмысленности и недосказанности. Другие же законодательные акты вносят лишь сумятицу и еще большую неразбериху, ибо, наделяя решающими правами, субъекты федерации и органы местного самоуправления, сами зачастую противоречат принимаемым теми решениям.

Так же, проводя земельную реформу, необходимо выбирать совершенно определенный курс, т.е. на кого государство будет делать упор: на частные фермерские хозяйства, либо на государственные сельхоз. предприятия, ибо в случае ориентации на первых нужно быть готовым предоставить им соответствующие права и гарантии, а так же экономическую помощь в области налоговой системы и льготного кредитования, а при доминации в стране вторых государство должно направить на развитие собственных сельскохозяйственных предприятий большие финансовые средства, а так же самостоятельно разрабатывать четкий план и схему развития таких предприятий на ближайшие годы.

**Список используемой литературы**

**Нормативно - правовые акты**

1. Земельный кодекс РФ от 25 октября 2001 г. N 136-ФЗ (в ред. от 30 июня 2006 г.) (гл. XI. Мониторинг земель, землеустройство и государственный земельный кадастр. Ст. 68, 69);

2. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 7 мая 1998 г. N 73-ФЗ (в ред. от 03 июня 2006 г.);

3. Федеральный закон от 29 декабря 2004 г. N 191-ФЗ"О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации"(с изменениями от 21 июля, 31 декабря 2005 г., 30 июня, 18 декабря 2006 г., 10 мая, 1, 4 декабря 2007 г.)

4. СА РФ, 1993, N 6, ст. 483; СЗ РФ, 1995, N 3, ст. 190; N 49, ст. 4808; 1996, N 28, ст. 3383; 1999, N 21, ст. 2625. Утратило силу в части возмещения убытков (СЗ РФ, 2003, N 19, ст. 1843).

5. ст. 16 ФЗ от 29.12.2004 г. "О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации" (СЗ РФ, 2005, N 1, ст. 17).

6.СЗ РФ, 2004, N 47, ст. 4665

**Учебная литература**

7. С.И. Ожегов, Н.Ю. Шведова. Толковый словарь русского языка: 80000 слов и фразеологических выражений. 4-е издание, дополненное. - М., Азбуковник, 1997, с. 246.

8.О понятии и видах жилищного фонда см. подробно: М.Ю. Тихомиров. Комментарий к новому Жилищному кодексу Российской Федерации. - М., Изд. Тихомирова М.Ю., 2005, с. 20 и сл.

9.Земельное право / Отв. ред. А.К. Голиченков. - М.: Зерцало, 2001; Боголюбов С.А. Земельное право: Учебник для вузов. - М.: Высшее образование, 2006.

10.Крассов О.И. Земельное право. М.: Юристъ, 2000.

11. Комментарий к Земельному кодексу Российской Федерации / Под ред. С.А. Боголюбова. - 7-е изд., перераб. - М.: Проспект, 2007.

12.Ерофеев Б.В. Земельное право: учебник для вузов. – М.: Новый юрист, 2002г.

13. Веденин Н.Н Земельное право. – М.: Юриспруденция, 2002г.

14. Постатейный комментарий к Федеральному закону "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним"/Под общей ред. П.В. Крашенинникова. М., 1999.

1. Земельное право: Учебник для вузов/Рук. авт. кол. С.А. Боголюбов. М.: Проспект, 2003. [↑](#footnote-ref-1)
2. О понятии и видах жилищного фонда см. подробно: М.Ю. Тихомиров. Комментарий к новому Жилищному кодексу Российской Федерации. - М., [↑](#footnote-ref-2)
3. Земельные споры: Сб. документов. М.: Юринформцентр, 2001; Боголюбов С.А. Земельное право: Учебник. М.: Юрайт, 2005 [↑](#footnote-ref-3)
4. Ерофеев Б.В. Земельное право: учебник для вузов. – М.: Новый юрист, 2002г. [↑](#footnote-ref-4)
5. Веденин Н.Н Земельное право. – М.: Юриспруденция, 2002г. [↑](#footnote-ref-5)
6. Российская Газета, 1996, 6 октября; СЗ РФ, 1996, N 50, ст. 5609; 2003, N 2, ст. 167; 2004, N 10, ст. 834. [↑](#footnote-ref-6)
7. Земельное право / Отв. ред. А.К. Голиченков. - М.: Зерцало, 2001; Боголюбов С.А. Земельное право: Учебник для вузов. - М.: Высшее образование, 2006. [↑](#footnote-ref-7)
8. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 7 мая 1998 г. N 73-ФЗ (в ред. от 03 июня 2006 г.) [↑](#footnote-ref-8)
9. Комментарий к Земельному кодексу Российской Федерации / Под ред. С.А. Боголюбова. - 7-е изд., перераб. - М.: Проспект, 2007. [↑](#footnote-ref-9)
10. Ерофеев Б.В. Земельное право: учебник для вузов. – М.: Новый юрист, 2002г. [↑](#footnote-ref-10)
11. Постатейный комментарий к Федеральному закону "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним"/Под общей ред. П.В. Крашенинникова. М., 1999. С. 43 [↑](#footnote-ref-11)
12. Земельное право/Отв. ред. А.К. Голиченков. М.: Зерцало, 2001; Чубуков Г.В. Земельное право: Учебник. М., 2003; Земельное право [↑](#footnote-ref-12)
13. Комментарий к Земельному кодексу (из книги "Комментарий к земельному законодательству Российской Федерации". - М.: Юрайт-Издат, 2002. - С. 412 [↑](#footnote-ref-13)
14. Соотношение законодательства Российской Федерации и законодательства субъектов Российской Федерации / Отв. ред. Т.Я. Хабриева. - М., 2003. [↑](#footnote-ref-14)
15. ст. 16 ФЗ от 29.12.2004 г. "О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации" (СЗ РФ, 2005, N 1, ст. 17). [↑](#footnote-ref-15)
16. М.Ю. Тихомиров. Комментарий к новому Жилищному кодексу Российской Федерации. - М., Изд. Тихомирова М.Ю., 2005, с. 49. [↑](#footnote-ref-16)
17. С.И. Ожегов, Н.Ю. Шведова. Толковый словарь русского языка: 80000 слов и фразеологических выражений. 4-е издание, дополненное. - М., Азбуковник, 1997, с. 246. [↑](#footnote-ref-17)
18. О понятии и видах жилищного фонда см. подробно: М.Ю. Тихомиров. Комментарий к новому Жилищному кодексу Российской Федерации. - М., Изд. Тихомирова М.Ю., 2005, с. 20 и сл. [↑](#footnote-ref-18)
19. Постатейный комментарий к Федеральному закону "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним"/Под общей ред. П.В. Крашенинникова. М., 1999. [↑](#footnote-ref-19)
20. СА РФ, 1993, N 6, ст. 483; СЗ РФ, 1995, N 3, ст. 190; N 49, ст. 4808; 1996, N 28, ст. 3383; 1999, N 21, ст. 2625. Утратило силу в части возмещения убытков (СЗ РФ, 2003, N 19, ст. 1843). [↑](#footnote-ref-20)
21. СЗ РФ, 2003, N 19, ст. 1843 [↑](#footnote-ref-21)
22. СЗ РФ, 2004, N 47, ст. 4665 [↑](#footnote-ref-22)