



ПРАКТИЧЕСКОЕ РУКОВОДСТВО

**по получению земельного
участка**

Приложение

компакт-диск с программой
облегчённого поиска документов
земельного законодательства
«ВЕДА»

АКАДЕМИЯ РАЗВИТИЯ РОДОВЫХ ПОМЕСТИЙ

Институт правоведения «Ра»

**ПРАКТИЧЕСКОЕ РУКОВОДСТВО
по получению земельного участка**

Орёл
Издатель Светлана Зенина
2006

УДК 349.4
ББК 67.407
П69

Авторский коллектив:

Д. Е. Зайков, заместитель директора Института правоведения «Ра», старший специалист – обращение к читателям, гл. 3, 4; **М. Г. Звягинцев**, директор Института правоведения «Ра», главный специалист – предисловие, гл. 1, 5, часть II (в соавторстве с **Д. Е. Зайковым**), указатель сокращений; **А. Е. Иванов**, начальник Отдела правовой работы Института правоведения «Ра», старший специалист – гл. 7; **А. С. Игошкина**, аналитик Секции юрисконсультской работы и юридической помощи населению Института правоведения «Ра», специалист – гл. 2; **С. С. Козьмина**, советник Института правоведения «Ра» в соавторстве с **И. П. Овсянкиным**, советником Института правоведения «Ра» – приложение (диск с программой облегчённого поиска документов земельного законодательства); **Е. А. Панова**, начальник Информационной справочно-правовой лаборатории Института правоведения «Ра», ведущий специалист – часть III (в соавторстве с **М. Г. Звягинцевым**), **С. Б. Никитин** – аналитик Информационной справочно-правовой лаборатории Института правоведения «Ра», специалист – художественное оформление и дизайн обложки; **С. В. Суперека**, заведующий Секцией анализа и обобщения правоприменительной практики Института правоведения «Ра», старший специалист – гл. 6.

Руководитель авторского коллектива, председатель редакционной коллегии – **М. Г. Звягинцев**.

Состав редакционной коллегии: **М. Г. Звягинцев**, **Д. Е. Зайков**, **А. Е. Иванов**.

Литературное редактирование – **А. Ю. Кривов**.

П69 **Практическое руководство по получению земельного участка / Д. Е. Зайков и др. ; Отв. ред. М. Г. Звягинцев. – Орёл : С. В. Зенина, 2006. – 152 с.**
ISBN 5-902802-11-3

Книга полезна для всех людей, интересующихся вопросами земельного и аграрного права.

УДК 349.4
ББК 67.407

ISBN 5-902802-11-3

© Коллектив авторов, 2006

© Оформление. Издатель Светлана Зенина, 2006

Содержание

Предисловие	5
Обращение к читателям	7
I. ФОРМЫ (МЕХАНИЗМЫ) РЕАЛИЗАЦИИ ПРАВА НА ЗЕМЛЮ	9
Глава 1. Общий порядок предоставления (приобретения) земельного участка	9
§ 1. Общие положения	9
§ 2. Приобретение земельных участков	11
§ 3. Предоставление земельных участков	14
Глава 2. Личное подсобное хозяйство	21
Глава 3. Крестьянское (фермерское) хозяйство	30
Глава 4. Особенности оборота земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения и долей в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения	41
§ 1. Общие положения	41
§ 2. Особенности оборота земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения	43
§ 3. Особенности оборота долей в праве общей собственности на земельные участки	47
Глава 5. Индивидуальное жилищное строительство	54
Глава 6. Садоводство, огородничество и дачное хозяйство	63
Глава 7. Юридическая ответственность за земельные правонарушения	74
§ 1. Понятие и основные признаки юридической ответственности	74
§ 2. Земельное правонарушение как основание юридической ответственности	74

§ 3. Виды ответственности за земельные правонарушения	75
§ 4. Характеристика гражданско-правовой ответственности за нарушения земельного законодательства	76
§ 5. Характеристика административной ответственности за нарушение земельного законодательства	80
§ 6. Характеристика дисциплинарной ответственности за земельные правонарушения	85
§ 7. Уголовная ответственность за нарушения земельного законодательства	86
II. ЗЕМЕЛЬНЫЕ КОНСУЛЬТАЦИИ	88
III. СПРАВОЧНАЯ ИНФОРМАЦИЯ	143
Примерный перечень документов, необходимых для государственной регистрации права собственности (права аренды) на земельный участок	143
Представление сведений из государственного земельного кадастра	146
Плата за землю	147
УКАЗАТЕЛЬ СОКРАЩЕНИЙ	150

ПРИЛОЖЕНИЕ:

**Компакт-диск с программой облегчённого поиска документов
земельного законодательства «ВЕДА»**

ПРЕДИСЛОВИЕ

Настоящее издание является первой общей публикацией Института правоведения «Ра» Академии развития родовых поместий.

Институт правоведения «Ра», как функциональное структурное подразделение Академии развития родовых поместий, создан решением Общего собрания учредителей 1 сентября 2005 г. в День знаний, что достаточно символично. В настоящее время Институт правоведения «Ра» представляет собой межрегиональную общественную организацию с разветвлённой сетью своих структурных подразделений, объединяющую, в основном, молодых учёных-правоведов, стремящихся реализовать свой научный потенциал за рамками догматов и официально навязываемых представлений о современной юридической науке.

Институт правоведения «Ра» основан на базе Московского городского центра правовой помощи «Ведрусса» (МГЦПП «Ведрусса»), существовавшего с 14 ноября 2004 г. по 27 августа 2005 г., главной целью которого являлось оказание квалифицированной юридической помощи гражданам и организациям. За время существования МГЦПП «Ведрусса» специалистами Центра было дано около 200 консультаций по вопросам разъяснения земельного законодательства.

В целях повышения качества и оперативности юридического консультирования силами сотрудников Института правоведения «Ра» обобщена практика дачи консультаций по наиболее распространённым вопросам обращения граждан и организаций. Результаты указанного обобщения в сжатом виде представлены во второй части настоящего издания.

По своей сути авторы данной публикации попытались выявить доступные формы реализации гражданами права на землю, обеспечивающие в рамках действующего законодательства предоставление земельного участка, удовлетворяющего следующим требованиям: а) площадь земельного участка составляет не менее 1 га; б) разрешённое использование земельного участка предполагает возможность строительства жилого дома; в) выделяемые земельные участки территориально обособляются в одно поселение.

Авторы издания не стремились дать исчерпывающую информацию обо всех существующих в земельном законодательстве Российской Федерации механизмах осуществления гражданами права на землю, поэтому публикация носит исключительно практи-

ческий характер и по замыслу авторов должна стать достойным подспорьем в деле фактической реализации и защиты земельных прав граждан.

Своё научное обоснование и теоретическое развитие идеи, изложенные в настоящем издании, получат в готовящемся к выходу в свет фундаментальном научно-публицистическом исследовании, посвященном истокам зарождения, становления и развития основополагающего права каждого человека — права на землю, а также проблемам его осуществления на современном этапе и в историческом развитии, как в России, так и в иностранных государствах.

Будем весьма признательны и благодарны читателям книги за высказанные замечания и пожелания (e-mail: Institut_Ra@rambler.ru).

С уважением,
М. Г. Звягинцев

УВАЖАЕМЫЙ ЧИТАТЕЛЬ!

Земля испокон веков является основой существования человека, средой его обитания, дает человеку пищу, кров, средства производства. Великий английский экономист Х. Петти очень верно подметил роль земли в человеческом обществе «Труд есть отец богатства, земля — его мать».

Россия имеет уникальную историю вообще и историю земельных преобразований в частности. На Планете, пожалуй, больше нет такого общества, которое бы с головокружительной, почти авантюрной быстротой, изменяло права на землю, экспериментировав на живых людях и меняя несколько вариантов в несколько десятилетий. И сегодня земельное право является одной из самых коллизийных, противоречивых, неурегулированных и сложных в применении отраслей российского права.

В первой части подготовленного коллективом авторов руководства подробно проанализирован ряд наиболее актуальных проблем в области земельного права, их практический аспект, предложены альтернативные пути их преодоления. В частности, рассмотрены специфика и порядок приобретения и предоставления земельных участков, основные формы реализации права на землю, предусмотренные законодательством Российской Федерации: личное подсобное хозяйство, крестьянское (фермерское) хозяйство, садоводческие, огороднические и дачные некоммерческие объединения граждан, индивидуальное жилищное строительство; раскрыты особенности оборота земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения и земельных долей в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, обзорно освещена проблема юридической ответственности за земельные правонарушения.

Приложения к руководству содержат различную полезную справочную информацию, необходимую для каждого, кто осуществляет гражданско-правовые сделки с земельными участками, регистрирует право собственности и иные права на землю и т.д.

Приложением к руководству является диск с программным продуктом, который выгодно отличается спецификой наполнения нормативной правовой базы, содержащей основные правовые акты в области земельного права, а также примерные формы (образцы) документов, необходимых гражданам в процессе реализации и защиты ими прав на землю.

Данное издание призвано помочь людям в практической реализации их конституционного права на землю, разобраться в громадном массиве правовых актов, регулирующих земельные правоотношения, и самим научиться отстаивать свои права и законные интересы.

С уважением,
Д. Е. Зайков

I. ФОРМЫ (МЕХАНИЗМЫ) РЕАЛИЗАЦИИ ПРАВА НА ЗЕМЛЮ

Глава 1. Общий порядок предоставления (приобретения) земельного участка

Принятие 12 декабря 1993 г. Конституции РФ ознаменовало новый этап в строительстве земельного законодательства, удовлетворяющего кардинально изменившимся политическим и социально-экономическим условиям жизни российского общества и существования государства в целом. Основой глубокой земельной реформы стало провозглашение частной собственности на землю и придание земле статуса объекта гражданского права. Земля, как ни один другой объект гражданского оборота, обладает уникальными и в то же время исключительными постоянными свойствами (товарными, рекреационными, производственными и др.), которые позволяют ей быть, пожалуй, самым ценным благом для человека.

§ 1. Общие положения

Общий порядок предоставления (приобретения) земельных участков регламентируется Земельным кодексом РФ от 25.10.2001 г. Особенности предоставления (приобретения) земельных участков регламентируются специальными федеральными законами о конкретных формах (механизмах) реализации гражданами права на землю. К таким федеральным законам относятся, в первую очередь, ФЗ «О крестьянском (фермерском) хозяйстве», ФЗ «О личном подсобном хозяйстве», ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» и ряд других федеральных законов. Конкретные формы (механизмы) реализации гражданами права на землю будут рассмотрены в последующих главах настоящего руководства.

ЗК РФ различает понятия «предоставление земельных участков», «приобретение земельных участков», «приобретение прав на земельные участки» и «передача земельных участков». По смыслу взаимосвязанных положений ЗК РФ все указанные понятия могут

употребляться как в широком, так и в узком смыслах. Системный анализ норм ЗК РФ позволяет сделать следующие выводы:

1) понятие «приобретение земельных участков», как правило, употребляется в отношении права собственности (ст.ст. 15, 17-19, 36, 38 и др.). Однако в ряде случаев ЗК РФ распространяет понятие «приобретение земельных участков» на другие виды прав на землю (например, в отношении права аренды — п. 3 ст. 36); 2) понятие «предоставление земельных участков» используется для характеристики правоотношений по отчуждению земельных участков из государственной и муниципальной собственности в собственность физических и юридических лиц (узкий смысл — п. 2 ст. 15, ст. 28, 29 и др.). В этом смысле для характеристики правоотношений по получению земельных участков в частную собственность используется понятие «приобретение», а для характеристики правоотношений по их отчуждению органами государственной власти и органами местного самоуправления — «предоставление». В широком смысле понятие «предоставление земельных участков» используется для характеристики правоотношений по распоряжению земельными участками любыми правообладателями независимо от формы их собственности (п. 2 ст. 22 — земельные участки могут быть предоставлены их собственниками в аренду). Однако, в любом случае, ЗК РФ не даёт чёткого разграничения понятий «предоставление земельного участка в аренду» и «передача земельного участка в аренду» (п. 2 ст. 34, п. 2 ст. 37 и др.). Представляется, что указанные разночтения не способствуют стабильности гражданского оборота; 3) в широком смысле понятие «приобретение прав на земельные участки» используется для характеристики правоотношений, складывающихся по поводу предоставления земельных участков физическим и юридическим лицам на любом из предусмотренных ЗК РФ прав на землю (собственности, аренды, безвозмездного срочного пользования и др. — ст. 28 ЗК РФ, 268 ГК РФ). В узком смысле понятие «приобретение прав на земельные участки» употребляется для характеристики преимущественного (исключительного) права на приватизацию земельных участков или приобретение права аренды земельных участков гражданами и организациями — собственниками зданий, строений и сооружений, расположенных на таких земельных участках; 4) понятие «передача земельных участков» используется для характеристики правоотношений по разграничению государственной собственности на землю (п. 4 ст. 19), а также для характеристики правоотношений по предоставлению земельных участков в аренду (пп. 3 п. 4 ст. 30, п. 2 ст. 34 и др.).

§ 2. Приобретение земельных участков

Порядок приобретения земельных участков, как объектов гражданских прав, в общем виде определён Главой 17 ГК РФ и по своей сути вписывается в рамки обычного гражданского оборота, поэтому на практике не должен вызывать сложных вопросов и создавать непреодолимые трудности в реализации гражданами своих прав на землю. Особенности приобретения отдельных видов прав на землю и земельных участков с определённым видом разрешённого использования раскрываются в последующих главах настоящего руководства.

Согласно взаимосвязанным положениям ст. 129 ГК РФ объекты гражданских прав могут свободно отчуждаться или переходить от одного лица к другому в порядке универсального правопреемства (наследования, реорганизация юридического лица) либо иным способом, если они не изъяты из оборота или не ограничены в обороте, при этом земля может отчуждаться или переходить от одного лица к другому иными способами в той мере, в какой её оборот допускается законами о земле.

Общие условия оборотоспособности земельных участков установлены ст. 27 ЗК РФ, согласно которой земельные участки, отнесенные к землям, изъятым из оборота, не могут предоставляться в частную собственность, а также быть объектами сделок, предусмотренных гражданским законодательством. Земельные участки, отнесенные к землям, ограниченным в обороте, не предоставляются в частную собственность, за исключением случаев, установленных федеральными законами.

Перечень земель, изъятых из оборота и ограниченных в обороте, достаточно широк. ЗК РФ установил 10 категорий земель, изъятых из оборота (в основном, земли, занятые федеральными ведомственными объектами), и 12 категорий земель, ограниченных в обороте (в основном, особо охраняемые земли и земли, необходимые для обеспечения общественных или государственных нужд).

Наиболее распространённым способом отчуждения земельного участка является купля-продажа. В силу ст. 37 ЗК РФ объектом купли-продажи могут быть только земельные участки, прошедшие государственный кадастровый учет. Согласно ст. 7 ФЗ «О государственном земельном кадастре» государственному кадастровому учету подлежат земельные участки, расположенные на территории Российской Федерации, независимо от форм собствен-

ности на землю, целевого назначения и разрешенного использования земельных участков.

По договору купли-продажи земельного участка продавец обязуется передать в собственность покупателя земельный участок. Договор заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами. Несоблюдение формы договора купли-продажи земельного участка влечёт его недействительность.

Следуя гражданско-правовому принципу свободы договора стороны вправе включить в договор купли-продажи земельного участка любые условия, опосредующие их взаимные права и обязанности по отношению друг к другу, однако являются недействительными и, следовательно, не порождают соответствующие правовые последствия, следующие условия договора: 1) устанавливающие право продавца выкупить земельный участок обратно по собственному желанию; 2) ограничивающие дальнейшее распоряжение земельным участком, в том числе ограничивающие ипотеку, передачу земельного участка в аренду, совершение иных сделок с землей; 3) ограничивающие ответственность продавца в случае предъявления прав на земельные участки третьими лицами.

Существенными условиями договора купли-продажи земельного участка являются его предмет и цена. Предмет договора должен содержать описание земельного участка (кадастровый номер, площадь, целевое назначение и разрешённое использование и т.д.), а также информацию о месте его расположения. При отсутствии в договоре согласованных сторонами в письменной форме условий о предмете договора и цене земельного участка договор о его продаже считается незаключенным.

Передача земельного участка продавцом и принятие его покупателем осуществляются по подписываемому сторонами передаточному акту или иному документу о передаче, при этом обязательство продавца передать земельный участок покупателю считается исполненным после вручения земельного участка покупателю и подписания сторонами соответствующего документа о передаче, если иное не установлено сторонами в договоре.

Уклонение одной из сторон от подписания документа о передаче земельного участка на условиях, предусмотренных договором, считается отказом соответственно продавца от исполнения обязанности передать земельный участок, а покупателя - обязанности принять его.

Покупатель в случае предоставления ему продавцом заведомо ложной информации об обременениях земельного участка и

ограничениях его использования в соответствии с разрешенным использованием; о разрешении на застройку данного земельного участка; об использовании соседних земельных участков, оказывающем существенное воздействие на использование и стоимость продаваемого земельного участка; о качественных свойствах земли, которые могут повлиять на планируемое покупателем использование и стоимость продаваемого земельного участка; иной информации, которая может оказать влияние на решение покупателя о покупке данного земельного участка и требования о предоставлении которой установлены федеральными законами, вправе требовать уменьшения покупной цены или расторжения договора купли-продажи земельного участка и возмещения причиненных ему убытков.

Так как в силу ст. 130 ГК РФ земельные участки относятся к недвижимым вещам, из взаимосвязанных положений ст. 131, 223 ГК РФ, 15, 20-25 ЗК РФ следует, что право собственности, право пожизненного наследуемого владения, право постоянного пользования, ипотека, сервитуты, а в случаях, установленных законодательством Российской Федерации, и иные права на земельные участки возникают с момента государственной регистрации возникновения, ограничения или перехода указанных прав.

В соответствии с п. 2 ст. 22 ЗК РФ земельные участки могут быть предоставлены их собственниками в аренду. В отличие от возникновения и перехода права собственности на земельный участок право аренды земельного участка государственной регистрации не подлежит. Однако согласно п. 2 ст. 25 ЗК РФ в случаях, указанных в федеральных законах, обязательна государственная регистрация сделок с земельными участками. Так, п. 2 ст. 609 ГК РФ определяет, что договор аренды недвижимого имущества подлежит государственной регистрации. Кроме того, ст. 26 ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» устанавливает, что государственная регистрация аренды недвижимого имущества проводится посредством государственной регистрации договора аренды этого недвижимого имущества, причём аренда недвижимого имущества рассматривается, как ограничение (обременение) прав на него (ст. 4 указанного закона). В силу п. 3 ст. 433 ГК РФ договор, подлежащий государственной регистрации, считается заключённым с момента его регистрации.

Как и при купле-продаже земельных участков, объектом аренды земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения могут быть только участки, прошедшие государственный кадастровый учёт (ст. 9 ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственно-

го назначения»). При этом к договору, представляемому на государственную регистрацию прав, прилагается его кадастровый план.

По договору аренды (имущественного найма) земельного участка арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) земельный участок за плату во временное владение и пользование или во временное пользование. Плоды, продукция и доходы, полученные арендатором в результате использования арендованного земельного участка в соответствии с договором, являются его собственностью.

Существенным условием договора аренды земельного участка является его предмет. Предмет договора должен содержать данные, позволяющие определенно установить земельный участок, подлежащий передаче арендатору в качестве объекта аренды (кадастровый номер, площадь, целевое назначение и разрешённое использование, информацию о месте его расположения и т.д.). При отсутствии этих данных в договоре условие об объекте, подлежащем передаче в аренду, считается не согласованным сторонами, а договор аренды не считается заключённым.

Договор аренды земельного участка заключается на срок, определённый договором. Если срок аренды в договоре не определен, договор аренды земельного участка считается заключённым на неопределённый срок. По истечении срока договора аренды земельного участка его арендатор имеет преимущественное право на заключение нового договора аренды земельного участка.

§ 3. Предоставление земельных участков

Особого внимания заслуживает рассмотрение порядка предоставления земельных участков из государственной или муниципальной собственности в собственность (на иное право на землю) граждан (их объединений), так как на практике указанный порядок, как правило, сопряжён с решением ряда бюрократических проблем. По известным причинам органы государственной власти и органы местного самоуправления вопреки возложенным на них законодательством обязанностям не способствуют осуществлению гражданами своих прав на землю, а в ряде случаев, напрямую препятствуют реализации указанных прав.

В целях защиты прав и законных интересов граждан в области земельных правоотношений, а также предупреждения их нарушения, законодательством Российской Федерации закреплены соответствующие гарантии и установлен особый порядок предоставления гражданам земельных участков.

Граждане и организации в независимости от форм собственности имеют право на равный доступ к приобретению земельных участков, т.е. при предоставлении земельных участков органами государственной власти и органами местного самоуправления не должны устанавливаться преимущества или льготы (приоритеты или особые условия) в отношении какой-либо категории физических и юридических лиц, за исключением случаев, установленных законодательством Российской Федерации (например, для земель, ограниченных в обороте, при предоставлении земельных участков иностранным гражданам, лицам без гражданства, иностранным юридическим лицам и т.д.).

Право каждого гражданина на землю реализуется посредством конституционных гарантий, проявляющихся, прежде всего, через особую роль института частной собственности (ч. 2 ст. 9, ст. 36 Конституции РФ) и непосредственно через субъективное гражданское право собственности. Так, в силу ч. 2 ст. 9 Конституции РФ земля и другие природные ресурсы могут находиться в частной, государственной, муниципальной и иных формах собственности; согласно ч. 1 ст. 36 Конституции РФ граждане и их объединения вправе иметь в частной собственности землю. В большинстве случаев именно посредством субъективного права собственности реализуется норма ч. 1 ст. 7 Конституции РФ, определяющей, что политика Российской Федерации направлена на создание условий, обеспечивающих достойную жизнь и свободное развитие человека.

В соответствии со ст. 28 ЗК РФ земельные участки из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются гражданам в собственность или в аренду.

Одним из основных принципов земельного законодательства является платность использования земли (пп. 7 п. 1 ст. 1 ЗК РФ). Согласно названному принципу любое использование земли осуществляется за плату, за исключением случаев, установленных федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации. В развитие указанного принципа п. 2 ст. 28 ЗК РФ определено, что 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. Однако иностранным гражданам, лицам без гражданства и иностранным юридическим лицам земельные

участки предоставляются в собственность только за плату, размер которой устанавливается ЗК РФ.

Предоставление гражданам земельных участков осуществляется на основании решения соответствующих исполнительных органов государственной власти или органов местного самоуправления, которые обязаны осуществлять управление и распоряжение находящимися в их собственности и (или) ведении земельными участками на принципах эффективности, справедливости, публичности, открытости и прозрачности процедур предоставления таких земельных участков.

Порядок предоставления гражданам земельных участков различается в зависимости от цели их предоставления (предоставление земельных участков для строительства или предоставление земельных участков для целей, не связанных со строительством). Порядок предоставления земельных участков для строительства будет рассмотрен в соответствующей главе настоящего руководства.

Порядок предоставления земельных участков для целей, не связанных со строительством, урегулирован ст.ст. 33 и 34 ЗК РФ.

В целях недопущения случаев концентрации больших земельных массивов в «одних руках» земельным законодательством ограничивается приобретение гражданами и предоставление из государственной и муниципальной собственности в собственность граждан земельных участков сверхнормативной площади. Однако указанные нормативные ограничения не устанавливаются в отношении земель, переданных гражданам в аренду. Кроме того, во избежание неконтролируемого дробления земельных участков, а также в целях защиты земельных прав граждан законодательством устанавливаются ограничения минимальных размеров земельных участков, которые могут быть предоставлены в собственность граждан из находящихся в государственной или муниципальной собственности земель. Так, согласно ст. 33 ЗК РФ предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность из находящихся в государственной или муниципальной собственности земель для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства, садоводства, огородничества, животноводства, дачного строительства, устанавливаются законами субъектов Российской Федерации, для ведения личного подсобного хозяйства и индивидуального жилищного строительства - нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

На органы исполнительной власти и органы местного самоуправления, в собственности и (или) ведении которых находятся земельные участки, возлагаются следующие обязанности: 1) принять акт, устанавливающий процедуры и критерии предоставления земельных участков, в том числе порядок рассмотрения заявок и принятия решений. Рассмотрению подлежат все заявки, поступившие до определенного указанными процедурами срока; 2) уполномочить на управление и распоряжение земельными участками и иной недвижимостью специальный орган; 3) обеспечить подготовку информации о земельных участках, которые предоставляются гражданам и юридическим лицам на определенном праве и предусмотренных условиях (за плату или бесплатно), и заблаговременную публикацию такой информации.

Решение уполномоченного органа исполнительной власти или органа местного самоуправления о предоставлении гражданину в собственность или в аренду земельного участка принимается на основании соответствующего заявления, поданного гражданином в указанные органы. При этом заявление о предоставлении земельного участка должно содержать следующие обязательные реквизиты: 1) указание на цель использования земельного участка (например, для ведения личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества, животноводства и т.д.), 2) предполагаемые размеры и местоположение земельного участка, 3) испрашиваемое право на землю (в собственность или аренду).

После получения заявления о предоставлении земельного участка орган местного самоуправления или по его поручению соответствующая землеустроительная организация с учетом зонирования территорий в месячный срок обеспечивает изготовление проекта границ земельного участка и утверждает его. Однако срок, в течение которого уполномоченным органом должно быть принято решение о предоставлении испрашиваемого земельного участка в собственность за плату или бесплатно либо о передаче в аренду земельного участка, не может превышать двух недель. ЗК РФ не уточняет, с какого момента начинается течение срока принятия уполномоченным органом решения о предоставлении земельного участка: 1) по истечении срока на изготовление проекта границ земельного участка и его утверждение либо 2) с момента поступления в уполномоченный орган заявления о предоставлении земельного участка. Представляется, что течение указанного срока должно начинаться с момента получения уполномоченным органом заявления о предоставлении земельного участка, так как иное специально не оговорено ЗК РФ. По логике проект границ

земельного участка должен изготавливаться при принятии положительного решения в отношении поступившего заявления о предоставлении земельного участка, иное сделало бы бессмысленным, нецелесообразным и иррациональным процедуру изготовления проекта границ земельного участка, в предоставлении которого заявителю отказано. С другой стороны, не понятно различие в сроках принятия решения и изготовления проекта границ земельного участка, к тому же в силу п. 5 ст. 34 ЗК РФ к решению о предоставлении земельного участка должен прилагаться проект его границ.

В случае, если в отношении испрашиваемого земельного участка принято решение о его предоставлении за плату в собственность или в аренду, уполномоченный орган обязан в недельный срок с момента предоставления заявителем кадастровой карты (плана) земельного участка заключить с заявителем соответственно договор купли-продажи или аренды предоставленного земельного участка.

Из вышеизложенного порядка предоставления земельных участков в собственность или в аренду существует ряд исключений, обусловленных специфическими особенностями предоставления земельных участков для определённых целей использования. Например, земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются в собственность граждан исключительно на торгах (конкурсах, аукционах). В случае, если в отношении указанных земельных участков поданы два и более заявлений о предоставлении их в аренду, то такие земельные участки также передаются в аренду исключительно на торгах (конкурсах, аукционах – ст. 10 ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»). Однако необходимо указать, что порядок предоставления земельных участков на торгах (конкурсах, аукционах) согласно п. 1 ст. 1 ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» не распространяется на предоставление земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения гражданам для индивидуального жилищного, гаражного строительства, ведения личного подсобного и дачного хозяйства, садоводства, животноводства и огородничества, а также на земельные участки, занятые зданиями, строениями, сооружениями. В отношении указанных земельных участков распространяется общий порядок предоставления земельных участков, рассмотренный нами выше.

Как было ранее указано, право собственности на земельный участок возникает соответственно с момента государственной регистрации его перехода от продавца и возникновения его у покупателя, а арендные правоотношения порождаются с момента государственной регистрации договора аренды земельного участка. Государственная регистрация прав проводится не позднее чем в месячный срок со дня подачи заявления и документов, необходимых для государственной регистрации.

Однако государственная регистрация права собственности на земельный участок и договора аренды земельного участка проводится только в отношении тех земельных участков, которые прошли государственный кадастровый учёт. Правовые основы государственного кадастрового учёта определены ФЗ «О государственном земельном кадастре». В соответствии со ст. 1 указанного закона под государственным кадастровым учетом земельных участков понимается описание и индивидуализация в Едином государственном реестре земель земельных участков, в результате чего каждый земельный участок получает такие характеристики, которые позволяют однозначно выделить его из других земельных участков и осуществить его качественную и экономическую оценки.

Для проведения государственного кадастрового учета земельных участков заинтересованные правообладатели земельных участков или уполномоченные ими лица подают в органы, осуществляющие деятельность по ведению государственного земельного кадастра, следующие документы: 1) заявку; 2) правоустанавливающие документы на земельный участок (решение уполномоченного органа о предоставлении земельного участка); 3) документы о межевании земельного участка. Государственный кадастровый учет земельных участков проводится в течение месяца со дня подачи заявки о проведении государственного кадастрового учета определенного земельного участка.

Согласно Требованиям к оформлению документов о межевании, представляемых для постановки земельных участков на государственный кадастровый учет, утв. приказом Росземкадастра от 02.10.2002 г. N П/327 документы о межевании, представляемые для постановки земельных участков на государственный кадастровый учет, оформляются в виде Описаний земельных участков.

В свою очередь, документы о межевании земельных участков, представляемые на государственный кадастровый учёт, составляются в ходе проведения землеустроительных мероприятий, в частности, по образованию новых и упорядочению существующих объектов землеустройства и установлению их границ на местнос-

ти. Правовые основы землеустройства определены ст. 68-69 ЗК РФ, ФЗ «О землеустройстве», Положением о проведении территориального землеустройства, утв. ПП РФ от 07.06.2002 г. N 396 и рядом других нормативных правовых актов.

Землеустроительные работы проводятся специализированными юридическими лицами и индивидуальными предпринимателями без специальных разрешений на основании договоров о проведении землеустройства с правообладателями земельных участков.

Таким образом, схема общего порядка предоставления земельных участков выглядит следующим образом: 1) подача заявления о предоставлении земельного участка в уполномоченный орган; 2) изготовление уполномоченным органом проекта границ земельного участка и его утверждение; 3) принятие уполномоченным органом решения о предоставлении земельного участка в собственность или о передаче его в аренду; 4) проведение землеустроительных работ и подготовка материалов межевания объекта землеустройства; 5) постановка земельного участка на государственный кадастровый учёт и получение кадастровой карты (плана) земельного участка; 6) заключение с уполномоченным органом договора купли-продажи земельного участка или передачи его в аренду (в случае предоставления земельного участка за плату); проведение государственной регистрации права собственности на земельный участок и получение свидетельства о государственной регистрации права собственности на земельный участок или проведение государственной регистрации договора аренды земельного участка.

Глава 2. Личное подсобное хозяйство

Правовое регулирование ведения гражданами личного подсобного хозяйства осуществляется в соответствии с Конституцией РФ ЗК РФ, ФЗ «О личном подсобном хозяйстве», другими федеральными законами, иными правовыми актами Российской Федерации, а также принимаемыми в соответствии с ними законами и иными нормативно-правовыми актами субъектов Российской Федерации и нормативно-правовыми актами органов местного самоуправления.

Федеральный закон от 7 июля 2003 г. N 112-ФЗ «О личном подсобном хозяйстве» (далее – Закон) в ст. 2 раскрывает понятие личного подсобного хозяйства. Данное в Законе определение личного подсобного хозяйства содержит два аспекта: во-первых, личное подсобное хозяйство (далее – ЛПХ) - это форма непредпринимательской деятельности, а во-вторых, эта деятельность ограничивается производством и переработкой сельскохозяйственной продукции (п. 1 ст. 2 Закона) и реализацией этой продукции (п. 4 ст. 2 Закона). Кроме того, в пункте 2 ст. 2 Закона закреплено, что ведение личного подсобного хозяйства осуществляется в целях удовлетворения личных потребностей гражданина и членов его семьи в сельскохозяйственной продукции.

Так, личное подсобное хозяйство отличается от такой формы деятельности граждан по производству сельскохозяйственной продукции, как крестьянское (фермерское) хозяйство (далее – КФХ). Личные подсобные хозяйства относятся к хозяйствам потребительского типа, а КФХ хозяйства являются субъектами предпринимательской деятельности. В отличие от КФХ ЛПХ ведётся в целях удовлетворения собственных потребностей гражданина и его семьи в продовольствии. Товарный характер имеет лишь часть продукции, однако и в этом случае полученные доходы направляются не на коммерческие цели, а на личное потребление.

О некоммерческой (непредпринимательской) деятельности ЛПХ свидетельствуют многие обстоятельства. Так, ЛПХ не подлежит государственной регистрации (п.п. 1, 2 ст. 23 ГК РФ и п. 2 ст. 3 Закона). Граждане вправе осуществлять ведение ЛПХ с момента государственной регистрации прав на земельный участок. Кроме того, в соответствии с пп. 13 ч. 1 ст. 217 НК РФ не подлежат налогообложению (освобождаются от налогообложения) доходы физических лиц, получаемые ими от продажи выращенных в ЛПХ скота, кроликов, нутрий, птицы, диких животных и птиц (как в живом

виде, так и продуктов их убоя в сыром или переработанном виде), продукции животноводства, растениеводства, цветоводства и пчеловодства как в натуральном, так и в переработанном виде. Указанные доходы освобождаются от налогообложения при условии предоставления гражданином документа, выданного соответствующим органом местного самоуправления, подтверждающего, что продаваемая продукция произведена на принадлежащем гражданину или членам его семьи земельном участке, используемом для ведения ЛПХ.

Личное подсобное хозяйство ведётся гражданином или гражданином и совместно проживающими с ним и (или) совместно осуществляющими с ним ведение личного подсобного хозяйства членами его семьи на земельном участке, предоставленном и (или) приобретенном для ведения личного подсобного хозяйства. При этом допускается, что член семьи может и не проживать совместно с этим гражданином.

В отличие от ФЗ «О крестьянском (фермерском) хозяйстве» Закон не вводит понятий «глава» и «члены личного подсобного хозяйства».

Сельскохозяйственная продукция, произведенная и переработанная при ведении ЛПХ, является общей долевой собственностью граждан, ведущих это ЛПХ, что установлено в п. 3 ст. 2 Закона. Граждане должны самостоятельно определить причитающуюся каждому из них долю в произведённой (переработанной) ими продукции (согласно ст. 245 ГК РФ если доли участников долевой собственности не могут быть определены на основании закона и не установлены соглашением всех ее участников, доли считаются равными) или владеть, пользоваться и распоряжаться этой продукцией по всеобщему соглашению, а если соглашение не достигнуто – в порядке, устанавливаемом судом (ст. 246, 247 ГК РФ). При этом, если ЛПХ ведётся супругами, на имущественные отношения которых распространяется режим общей совместной собственности, продукция, произведённая (переработанная) в ЛПХ поступает в совместную собственность супругов. В указанном случае налицо дуализм правовых имущественных режимов лиц, осуществляющих совместную деятельность по ведению ЛПХ.

В ст. 3 Закона установлены следующие условия приобретения гражданами права на ведение ЛПХ: 1) дееспособность гражданина; 2) предоставление гражданину или приобретению гражданином земельного участка для ведения ЛПХ; 3) государственная регистрация прав на земельный участок (регистрация личного подсобного хозяйства не требуется); 4) регистрация гражданина, ко-

торому предоставляется земельный участок из государственной или муниципальной собственности, по месту проживания в сельском поселении.

При этом к гражданину не предъявляется никаких специальных требований, например, необходимость иметь опыт ведения сельскохозяйственного производства или иметь профессиональную квалификацию в области сельскохозяйственного производства.

Что касается членов семьи гражданина, которые совместно с ним ведут личное подсобное хозяйство, то Закон не предъявляет к ним никаких требований даже в отношении их дееспособности.

Закон гарантирует предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для ведения ЛПХ только гражданам, которые зарегистрированы по месту постоянного проживания в сельских поселениях (п. 3 ст. 3 Закона). Гражданам, которые зарегистрированы по месту постоянного проживания в городских поселениях, такие земельные участки предоставляются при наличии свободных земельных участков (п. 4 ст. 3 Закона).

Кроме того, необходимо иметь в виду, что граждане, которые зарегистрированы по месту постоянного проживания в сельских или в городских поселениях, не ограничены какими-либо условиями в приобретении земельных участков для ведения ЛПХ в любых муниципальных образованиях в порядке гражданского оборота (купля-продажа, дарение, наследование, обмен, аренда и другие сделки).

Для ведения ЛПХ могут использоваться земельный участок в черте поселения (приусадебный земельный участок), который имеет категорию земель поселений, и земельный участок за чертой поселений (полевой земельный участок), который имеет категорию земель сельскохозяйственного назначения (ст. 4 Закона).

Приусадебный земельный участок используется для производства сельскохозяйственной продукции, а также для возведения жилого дома, производственных, бытовых и иных зданий, строений, сооружений с соблюдением градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил и нормативов.

Полевой земельный участок используется исключительно для производства сельскохозяйственной продукции без права возведения на нем зданий и строений. Представляется, что указанная норма не распространяется на возведение таких некапитальных сооружений, как, например, загон для скота, оборудованное место

дойки, водопоя, навесы для защиты от дождя, мелиоративные сооружения и др. При этом в соответствии с п. 9 ст. 62 ГСК РФ в случае возведения временных сооружений получать разрешение на строительство не требуется.

П. 4 ст. 4 Закона в системной взаимосвязи с п. 1 ст. 33 ЗК РФ определяет, что предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность из находящихся в государственной или муниципальной собственности земель для ведения личного подсобного хозяйства, устанавливаются нормативными правовыми актами органов местного самоуправления. При этом предоставление указанных земельных участков осуществляется на основании соответствующих норм ЗК РФ об общем порядке предоставления земельных участков.

Предельные размеры земельных участков, предоставляемых на праве пожизненного наследуемого владения и постоянного (бессрочного) пользования не устанавливаются, т.к. в соответствии с пунктом 1 ст. 21 и п. 2 ст. 20 ЗК РФ после введения в действие ЗК РФ предоставление гражданам земельных участков на этих правах не допускается.

В соответствии с п. 11 ст. 30 ЗК РФ предоставление земельных участков для ведения ЛПХ с возможностью осуществления строительства должно осуществляться без предварительного согласования места размещения объекта строительства, т.е. согласно п. 2 этой же статьи - только на торгах (конкурсах, аукционах). При этом необходимо отметить, что указанный порядок предоставления земельных участков распространяется исключительно на приусадебные земельные участки. На предоставление полевых земельных участков (расположенных за чертой поселений) указанный порядок не распространяется, так как в силу ст. 77 ЗК РФ в системной взаимосвязи с п. 3 ст. 4 Закона указанные земельные участки используются исключительно для производства сельскохозяйственной продукции без права возведения на них зданий и строений. Предоставление приусадебных земельных участков в собственность без проведения торгов (конкурсов, аукционов) не допускается, а передача в аренду без проведения торгов (конкурсов, аукционов) допускается при условии предварительной и заблаговременной публикации сообщения о наличии предлагаемых на торгах (конкурсах, аукционах) для такой передачи земельных участков в случае, если имеется только одна заявка.

П. 5 ст. 4 Закона предписывает субъектам Российской Федерации своими законами устанавливать максимальный размер общей площади земельных участков, которые могут находиться од-

новременно на праве собственности и (или) ином праве (праве пожизненного наследуемого владения, праве постоянного (бессрочного) пользования или праве аренды) у граждан, ведущих ЛПХ.

В случае, если этот максимальных размер общей площади будет превышен, то гражданин должен в течение года произвести отчуждение «сверхнормативной площади» (продать, подарить, отказаться, передать в аренду, распорядиться иным образом), либо в этот же срок осуществить государственную регистрацию в качестве индивидуального предпринимателя или государственную регистрацию крестьянского (фермерского) хозяйства.

Введение такого ограничения максимального размера общей площади земельных участков, находящихся в собственности граждан, ведущих ЛПХ обосновано необходимостью недопущения создания очень крупных личных подсобных хозяйств, использующих на праве собственности или аренды большое количество площадей земли для производства, переработки и реализации сельскохозяйственной продукции, не облагаемой подоходным налогом.

Земельным законодательством не установлено ограничений оборотоспособности земельных участков, используемых для ведения ЛПХ. Нет таких ограничений и в перечне земель, изъятых из оборота или ограниченных в обороте (пункты 4 и 5 ст. 27 ЗК РФ).

С земельными участками, используемыми для ведения ЛПХ, можно совершать любые сделки в соответствии с гражданским и земельным законодательством (п. 6 ст. 4 Закона). Они могут находиться в свободном гражданском обороте с соблюдением следующих условий: 1) размер земельных участков, используемых для ведения ЛПХ, не может превышать максимального размера общей площади земельных участков, установленных законом субъекта Российской Федерации в соответствии с п. 5 ст. 4 Закона; 2) объектом купли-продажи и аренды могут быть только земельные участки, прошедшие государственный кадастровый учет (п. 1 ст. 37 ЗК РФ).

Вмешательство органов государственной власти и органов местного самоуправления в деятельность граждан, ведущих ЛПХ, не допускается, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации. Например, в п. 5 ст. 4 Закона субъектам Российской Федерации предоставлено право своим законом (и никаким другим нормативным правовым актом) устанавливать максимальный размер общей площади земельных участков, используемых для ведения ЛПХ, которые могут одновременно находиться в собственности (на ином праве) граждан, ведущих ЛПХ. При этом указанным правом может воспользоваться

ся только законодательный (представительный) орган государственной власти субъекта Российской Федерации, приняв соответствующий закон.

Контроль за соблюдением гражданами, ведущими ЛПХ, требований законодательства осуществляют федеральные органы исполнительной власти, органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, органы местного самоуправления в пределах своих полномочий, установленных федеральными законами и постановлениями Правительства РФ (п. 2 ст. 5 Закона).

Примерный перечень имущества, которое может использоваться для ведения ЛПХ приведён в статье 6 Закона, однако этот перечень не является исчерпывающим.

При ведении ЛПХ используются практически те же имущественные объекты, что и при ведении КФХ - земельный участок, жилой дом (для приусадебных земельных участков), производственные, бытовые и иные здания, строения и сооружения, в том числе теплицы, а также сельскохозяйственные животные, пчелы и птица, сельскохозяйственная техника, инвентарь, оборудование, транспортные средства и иное имущество.

Права на имущество, используемое для ведения ЛПХ (здания, строения, сооружения, сельскохозяйственные животные, пчелы, птица, сельскохозяйственная техника и т.д.) фактически не связаны с правами на земельный участок и произведенную продукцию. Такое имущество может быть как собственностью гражданина, на которого оформлен земельный участок, так и собственностью любого члена его семьи, осуществляющего совместно с таким гражданином ведение личного подсобного хозяйства, либо общей долевой собственностью граждан, совместно ведущих личное подсобное хозяйство (ст. 244 ГК РФ).

Следует обратить особое внимание на то, что количество имущества, которое может принадлежать гражданам, ведущим ЛПХ, Законом не ограничено, за исключением установления максимального размера общей площади земельных участков, которые одновременно могут находиться на праве собственности и (или) ином праве у граждан, ведущих ЛПХ (п. 5 ст. 4 Закона). Из этой нормы следует, что граждане вправе по своему усмотрению определять количество возводимых на земельном участке зданий, строений, сооружений, сколько и каких видов содержать скота, птицы, пчел, какие корма выращивать самим, а какие закупать, сколько и какой техники, инвентаря, оборудования и т.п. приобрести. Главное, чтобы при этом не были нарушены требования градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиеничес-

ких, противопожарных, а также иных правил, нормативов и требований, предусмотренных статьей 42 ЗК РФ.

В ст. 7 Закона определены меры государственной и муниципальной поддержки граждан, ведущих ЛПХ, которые определяются, в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации, соответственно органами государственной власти и органами местного самоуправления.

Органы государственной власти субъектов Российской Федерации и органы местного самоуправления в пределах своих полномочий разрабатывают и осуществляют меры по развитию личных подсобных хозяйств и социально-экономическому развитию сельских поселений, в рамках соответствующих программ определяют форму, размеры и порядок поддержки личных подсобных хозяйств и обслуживающих их сельскохозяйственных кооперативов и иных организаций.

Государственная поддержка граждан, ведущих ЛПХ, может осуществляться по следующим направлениям:

- формирование инфраструктуры обслуживания (подъездные пути, средства связи, водо- и энергоснабжение и другое) и обеспечения деятельности ЛПХ, содействие созданию сбытовых (торговых), перерабатывающих, обслуживающих и иных сельскохозяйственных потребительских кооперативов;

- стимулирование развития ЛПХ путем создания организационно-правовых, экологических и социальных условий, в том числе предоставление личным подсобным хозяйствам и (или) обслуживающим их сельскохозяйственным кооперативам и иным организациям государственных финансовых и материально-технических ресурсов на возвратной основе, а также научно-технических разработок и технологий;

- проведение мероприятий по повышению качества продуктивных и племенных сельскохозяйственных животных, организации искусственного осеменения сельскохозяйственных животных;

- ежегодное бесплатное проведение ветеринарного осмотра скота, организация его ветеринарного обслуживания, борьба с различными болезнями животных.

Это примерный перечень мероприятий по государственной поддержке граждан, ведущих ЛПХ. Порядок их реализации должен быть определен постановлениями и решениями Правительства РФ, субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления.

Государственной поддержкой также является освобождение владельцев ЛПХ полностью или частично от налогов, взносов во

внебюджетные фонды и платежей в соответствии с федеральными законами.

На ЛПХ распространяются меры государственной поддержки, предусмотренные законодательством Российской Федерации для сельскохозяйственных товаропроизводителей и осуществляемые за счет средств федерального бюджета, бюджетов субъектов Российской Федерации и местных бюджетов (к примеру, действуют нормы Закона РСФСР от 26.06.1991 г. «О приоритетном обеспечении агропромышленного комплекса материально-техническими ресурсами»).

В связи с тем, что более половины некоторых видов сельскохозяйственной продукции (картофель, овощи, мясо, молоко и др.) производится в личных подсобных хозяйствах, представляется, что они должны иметь государственную поддержку пропорционально своей доле в производстве сельскохозяйственной продукции.

Учет личных подсобных хозяйств ведется в похозяйственных книгах. В Законе не установлен орган, на который возложена обязанность по ведению похозяйственных книг, не определены и показатели, которые должны заноситься в похозяйственные книги. Согласно ст. 8 Закона порядок ведения похозяйственных книг определяется Правительством РФ. Однако до настоящего времени Правительством РФ такой порядок не определен. В соответствии с ФЗ от 22.10.2004 г. N 125-ФЗ «Об архивном деле в Российской Федерации» срок хранения похозяйственных книг составляет 75 лет (п. «б» абз. 5 ст. 22).

Согласно ст. 9 Закона граждане, ведущие ЛПХ, имеют право добровольно вступать в правоотношения по обязательному пенсионному страхованию в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Пенсионный фонд РФ во исполнение указанной нормы Закона в письме от 07.10.2003 N СД-09-24/10623 «О добровольном вступлении в правоотношения по обязательному пенсионному страхованию граждан, ведущих личное подсобное хозяйство» дал специальные разъяснения о порядке пенсионного страхования граждан, ведущих личное подсобное хозяйство.

В соответствии с пунктом 1 ст. 29 ФЗ от 15.12.2001 N 167-ФЗ «Об обязательном пенсионном страховании в Российской Федерации» физические лица вправе добровольно вступить в правоотношения по обязательному пенсионному страхованию и осуществлять уплату страховых взносов в бюджет ПФР за другое физическое лицо, за которое не осуществляется уплата страховых взносов страхователем в соответствии с вышеуказанным законом.

Таким образом, за гражданина, ведущего ЛПХ, в случае если за него не осуществляется уплата страховых взносов страхователем, вправе уплачивать страховые взносы любое физическое лицо, которое регистрируется в территориальном органе ПФР как страхователь, добровольно вступивший в правоотношения по обязательному пенсионному страхованию (например, совместно проживающий и (или) совместно осуществляющий с гражданином ведение ЛПХ член его семьи).

Аналогично и гражданин, ведущий ЛПХ, вправе добровольно вступить в правоотношения по обязательному пенсионному страхованию и осуществлять уплату страховых взносов в бюджет ПФР за другое физическое лицо, за которое не осуществляется уплата страховых взносов страхователем в соответствии с ФЗ от 15.12.2001 N 167-ФЗ.

Ведение ЛПХ прекращается в случае прекращения прав на земельный участок, используемый для ведения ЛПХ (ст.10 Закона).

Согласно ст. 44 ЗК РФ права на земельный участок прекращаются следующими способами:

- 1) добровольное прекращение прав на земельный участок;
- 2) принудительное прекращение прав на земельный участок.

Добровольно права на земельный участок прекращаются при отчуждении собственником земельного участка другим лицам в результате совершения сделок с земельным участком: 1) договор купли-продажи; 2) договор мены; 3) внесение в складочный (уставный) капитал (фонд) хозяйственного товарищества и общества и в паевой фонд кооператива; 4) договор дарения; 5) подача заявления об отказе от осуществления прав; 6) договор постоянной ренты; 7) договор пожизненной ренты; 8) договор пожизненного содержания с иждивением; 9) наследование по завещанию и по закону.

Принудительно права на земельный участок прекращаются в случаях: 1) изъятия земельного участка, в том числе путем выкупа, для государственных и муниципальных нужд; 2) конфискации земельного участка; 3) реквизиции земельного участка; 4) ненадлежащего использования земельного участка.

Несмотря на то, что ФЗ «О личном подсобном хозяйстве» имеет небольшой объем (всего 11 статей), в нем прописаны особенности, которые не содержатся ни в гражданском, ни в земельном законодательстве. Таким образом, применение норм этого закона способствует созданию необходимых полноценных условий для развития и функционирования деятельности граждан по ведению личного подсобного хозяйства.

Глава 3. Крестьянское (фермерское) хозяйство

Крестьянское (фермерское) хозяйство является уже опробованной формой организации семейного хозяйства, специализирующегося на производстве сельскохозяйственной продукции; его возникновение связано с проводимой в начале XX века Столыпинской аграрной реформой. Однако данная форма хозяйствования просуществовала только до революции и воплощение ее основной идеи – осуществление семейной самоорганизации сельскохозяйственного производства, обусловленной высокой мотивацией производительного труда, стало возможным лишь с принятием Закона РСФСР от 22.11.1990 г. N 348-1 «О крестьянском (фермерском) хозяйстве».

На сегодняшний день создание, прекращение и деятельность КФХ регулируется ГК РФ, ЗК РФ, ФЗ «О крестьянском (фермерском) хозяйстве» (далее - Закон), ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», ФЗ «О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей» и рядом других нормативных правовых актов.

КФХ является особым субъектом предпринимательской деятельности и обладает рядом отличительных признаков:

1. Является объединением граждан; в то же время к осуществляемой КФХ предпринимательской деятельности могут быть применены только те положения гражданского законодательства Российской Федерации о юридических лицах, которые регулируют деятельность коммерческих организаций. Однако Законом предусмотрена возможность создания КФХ и одним гражданином.

2. Законом установлен широкий круг субъектов, обладающих правом создания КФХ - граждане Российской Федерации, иностранные граждане и лица без гражданства. Единственным условием реализации данного права является наличие дееспособности у указанных лиц.

3. Члены КФХ должны быть связаны родством (основанной на происхождении одного лица от другого или на брачно-семейных отношениях связи между людьми - супруги, отец, сын, дочь и т.д.) и (или) свойством (отношением, возникающим в результате брака между супругом и родственниками другого супруга или между родственниками обоих супругов. Так, в свойстве находятся: супруг с братом или отцом другого супруга; братья одного из супругов

с братьями другого супруга). При этом Законом предусмотрена возможность выступления в роли членов КФХ граждан, не состоящих в родстве с главой КФХ, однако их максимальное количество не может превышать пяти человек. В то же время Законом предусмотрена возможность приема на работу в КФХ работников, в данном случае роль работодателя выполняет глава КФХ, отношения между работниками и работодателем регулируются трудовым законодательством Российской Федерации.

4. Члены КФХ совместно осуществляют производственную и иную хозяйственную деятельность, основанную на их личном участии — данное положение во взаимосвязи с предыдущим отражает семейно-трудовой, доверительный характер отношений членов КФХ.

Основными видами деятельности КФХ являются: 1) производство и переработка сельскохозяйственной продукции; 2) транспортная перевозка (перевозка), хранение и реализация сельскохозяйственной продукции собственного производства.

Члены КФХ самостоятельно определяют виды деятельности КФХ и объем производства сельскохозяйственной продукции, исходя из собственных интересов.

5. КФХ осуществляет предпринимательскую деятельность без образования юридического лица.

6. Члены КФХ имеют в общей собственности имущество. В состав имущества КФХ могут входить земельный участок, насаждения, хозяйственные и иные постройки, мелиоративные и другие сооружения, продуктивный и рабочий скот, птица, сельскохозяйственные и иные техника и оборудование, транспортные средства, инвентарь и иное необходимое для осуществления деятельности КФХ имущество. Конкретный перечень объектов, входящих в состав имущества КФХ, а также порядок формирования имущества КФХ устанавливаются членами КФХ по взаимному согласию. В соответствии с п. 2 ст. 244 ГК РФ имущество может находиться в общей собственности с определением доли каждого из собственников в праве собственности (долевая собственность) или без определения таких долей (совместная собственность). При этом в соответствии с п. 1 ст. 257 ГК РФ и п. 3 ст. 6 Закона имущество КФХ принадлежит его членам на праве совместной собственности, если законом или соглашением между ними не установлено иное. Таким образом, имущество КФХ может находиться у его членов как на праве совместной собственности — по общему правилу, или в долевой собственности — при установлении данного положения соглашением. При этом, во взаимосвязи с положением, ус-

тановленным ст. 4 Закона, наиболее приемлемым и целесообразным способом закрепления статуса долевой собственности имущества КФХ является внесение указания об этом в соглашение о создании КФХ. В то же время размеры долей членов КФХ при долевой собственности на имущество КФХ устанавливаются соглашением между членами КФХ. Именно определение режима общей собственности является основным вопросом, от решения которого будет зависеть имущественная защищенность членов КФХ, размеры и пределы их имущественной ответственности, порядок распоряжения общим имуществом.

Одним из важнейших этапов создания КФХ является заключения соглашения о создании КФХ (далее - соглашение) между лицами, изъявившими желание создать КФХ. Соглашение имеет большое значение – оно является основным документом, детально регламентирующим деятельность КФХ, определяет правовой статус его членов, кроме того, соглашение является документом, представление которого необходимо при подаче заявления для получения земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для создания КФХ и осуществления его деятельности.

В случае, если КФХ создаётся одним лицом, заключения соглашения не требуется. При вступлении в такое КФХ новых членов Закон не предусматривает одновременного заключения соглашения. Так, в соответствии с п. 2 ст. 14 Закона прием новых членов в КФХ осуществляется по взаимному согласию членов КФХ на основании заявления претендента в члены КФХ в письменной форме. В связи с этим, в рассматриваемом случае необходимо только согласие главы КФХ, а в дальнейшем – при приёме новых лиц в члены КФХ - уже взаимное согласие всех членов КФХ. При этом не обязательно, но целесообразно заключить соглашение (договор) между лицом, создавшим КФХ и новыми его членами по наиболее важным и значимым вопросам деятельности КФХ (например, о порядке владения, пользования и распоряжения имуществом КФХ, порядке распределения полученных от деятельности КФХ плодов, продукции и доходов и т.д.).

Соглашение составляется в письменной форме, подписывается всеми членами КФХ и обязательно должно содержать следующие сведения:

1. О членах КФХ – должны быть указаны фамилия, имя, отчество, степень родства, наименование и реквизиты документов, удостоверяющих личность, каждого из членов КФХ, а также иные

сведения, предусмотренные законодательством Российской Федерации.

2. О признании главой КФХ одного из членов этого хозяйства, полномочиях главы КФХ и порядке управления КФХ — признание главой КФХ осуществляется по взаимному согласию всех членов КФХ, при этом Законом предъявляются следующие требования к деятельности главы КФХ, осуществляемой в интересах хозяйства и его членов — добросовестность и разумность.

Для осуществления функций главы КФХ последний наделяется следующими полномочиями: организует деятельность КФХ; без доверенности действует от имени КФХ, в том числе представляет его интересы и совершает сделки; выдает доверенности; осуществляет прием на работу в КФХ работников и их увольнение; организует ведение учета и отчетности КФХ; осуществляет иные определяемые соглашением между членами КФХ полномочия.

Законом предусмотрены следующие основания смены главы КФХ: смерть главы КФХ; невозможность исполнения главой КФХ своих обязанностей более чем шесть месяцев; добровольный отказ главы КФХ от своих полномочий.

Причем смена главы КФХ по двум последним основаниям не влечет за собой прекращения его членства в КФХ.

В указанных случаях члены КФХ признают по взаимному согласию главой КФХ другого члена КФХ. При этом смена главы КФХ должна быть отражена как в соглашении о создании КФХ, так и в Едином государственном реестре индивидуальных предпринимателей, в который внесена запись о регистрации КФХ в установленном законодательством Российской Федерации порядке.

3. О правах и об обязанностях членов КФХ — правовой статус членов КФХ, внутренний распорядок КФХ, а также ответственность за неисполнение установленных обязанностей устанавливается самими членами КФХ по взаимному согласию с учетом квалификации членов КФХ и хозяйственной необходимости.

Так, член фермерского хозяйства имеет право: участвовать в управлении КФХ; на денежную компенсацию, соразмерную его доле в праве общей собственности на имущество КФХ при выходе из КФХ (срок выплаты денежной компенсации определяется по взаимному согласию между членами КФХ или в случае, если взаимное согласие не достигнуто, в судебном порядке и не может превышать год с момента подачи членом КФХ заявления о выходе из КФХ); на личный доход — часть доходов, полученных от деятельности КФХ в денежной и (или) натуральной форме, плодов, продук-

ции (размер и форма выплаты каждому члену КФХ личного дохода определяются по соглашению между членами КФХ); иные права, установленные по соглашению между членами КФХ.

Среди основных обязанностей члена КФХ можно выделить следующие: лично участвовать в деятельности КФХ; действовать в интересах КФХ; не разглашать конфиденциальную информацию о деятельности КФХ; нести в течение двух лет после выхода из КФХ субсидиарную ответственность в пределах стоимости своей доли в имуществе КФХ по обязательствам, возникшим в результате деятельности КФХ до момента выхода его из КФХ (субсидиарная ответственность по обязательствам КФХ ограничена стоимостью доли вышедшего в имуществе КФХ); иные обязанности, установленные членами КФХ.

4. О порядке формирования имущества КФХ, порядке владения, пользования, распоряжения этим имуществом – порядок владения, пользования и распоряжения имуществом КФХ зависит от режима общей собственности:

- совместная собственность на имущество КФХ – члены КФХ сообща владеют и пользуются общим имуществом, если иное не предусмотрено соглашением между ними. Распоряжение имуществом КФХ осуществляется по согласию всех участников, которое предполагается независимо от того, кем из членов КФХ совершается сделка по распоряжению имуществом;

- долевая собственность на имущество КФХ – владение, пользование и распоряжение имуществом КФХ осуществляется по соглашению всех ее участников, а при недостижении согласия - в порядке, устанавливаемом судом. Необходимо помнить и о положении ст. 249 ГК РФ – каждый участник долевой собственности обязан соразмерно со своей долей участвовать в уплате налогов, сборов и иных платежей по общему имуществу, а также в издержках по его содержанию и сохранению.

При этом необходимо учитывать, что распоряжение имуществом КФХ должно осуществляться главой КФХ в интересах КФХ. По сделкам, совершенным главой КФХ имущественную ответственность несет само хозяйство, если не будет доказано, что та или иная сделка заключена главой хозяйства в личных интересах.

Кроме того, важной гарантией сохранения продуктивности и рентабельности КФХ является следующее положение - при выходе из КФХ одного из его членов земельный участок и средства производства КФХ разделу не подлежат. Данная процедура может иметь место только в случае выхода из КФХ всех его членов - имущество КФХ подлежит разделу между его членами в соответствии с ГК РФ:

- при совместной собственности на имущество КФХ - раздел общего имущества между членами КФХ, а также выдел доли одного из них могут быть осуществлены после предварительного определения доли каждого из членов КФХ в праве на общее имущество. При разделе общего имущества и выделе из него доли, если иное не предусмотрено соглашением членов КФХ, их доли признаются равными.

- при долевой собственности на имущество КФХ – имущество КФХ может быть разделено между его членами по соглашению между ними; член КФХ вправе требовать выдела своей доли из имущества КФХ; при недостижении согласия при решении данных вопросов член КФХ вправе в судебном порядке требовать выдела в натуре своей доли из общего имущества или выплату ему стоимости его доли другими членами КФХ.

5. О порядке принятия в члены КФХ и порядке выхода из членов КФХ – прием новых членов в КФХ и выход члена КФХ из КФХ осуществляется по заявлению лица в письменной форме. Кроме того, членство также прекращается в связи со смертью члена КФХ.

6. О порядке распределения полученных от деятельности КФХ плодов, продукции и доходов - плоды, продукция и доходы, полученные КФХ в результате использования его имущества, являются общим имуществом членов КФХ. Если соглашением между членами КФХ установлен режим долевой собственности общего имущества КФХ, то в соответствии с положениями ст. 248 ГК РФ плоды, продукция и доходы, поступающие в состав общего имущества в долевую собственность, перераспределяются между участниками долевой собственности соразмерно их долям в общем имуществе.

По усмотрению членов КФХ в соглашение могут быть включены иные положения, не противоречащие гражданскому законодательству Российской Федерации.

К соглашению должны быть приложены копии документов, подтверждающих родство граждан, изъявивших желание создать КФХ.

КФХ считается созданным со дня его государственной регистрации в порядке, установленном законодательством Российской Федерации. Так, согласно ПП РФ от 16.10.2003 г. N 630 с 1 января 2004 г. государственная регистрация КФХ осуществляется в порядке, установленном для государственной регистрации физических лиц в качестве индивидуальных предпринимателей.

В соответствии с ПП РФ от 17.05.2002 г. N 319, Указом Президента РФ от 09.03.2004 г. N 314 «О системе и структуре федеральных органов исполнительной власти», п. 5.3.1. Положения о Федеральной налоговой службе, утв. ПП РФ от 30.09.2004 г. N 506 уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим государственную регистрацию крестьянских (фермерских) хозяйств, является Федеральная налоговая служба.

Государственная регистрация КФХ осуществляется по месту жительства главы КФХ (п. 3 ст. 8 ФЗ «О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей»).

В регистрирующий орган по месту жительства главы КФХ при регистрации КФХ должны быть предоставлены следующие документы:

- подписанное заявителем заявление о государственной регистрации крестьянского (фермерского) хозяйства по форме № Р21002, утв. приказом МНС РФ от 03.12.2003 г. № БГ-3-09/664 «Об утверждении форм документов, используемых при государственной регистрации крестьянских (фермерских) хозяйств». При этом подпись заявителя должна быть нотариально удостоверена.

- копия основного документа, удостоверяющего личность главы КФХ – паспорт (если глава КФХ является гражданином России);

- копия документа, установленного федеральным законом или признаваемого в соответствии с международным договором Российской Федерации в качестве документа, удостоверяющего личность иностранного гражданина – паспорт иностранного гражданина или иной документ, удостоверяющий личность указанного лица как иностранного гражданина в соответствии с законодательством Российской Федерации (если глава КФХ является иностранным гражданином);

- копия документа, предусмотренного федеральным законом или признаваемого в соответствии с международным договором Российской Федерации в качестве документа, удостоверяющего личность лица без гражданства – например, разрешение на временное проживание, вид на жительство и т.д. (если глава КФХ является лицом без гражданства).

- копия свидетельства о рождении главы КФХ или копия иного документа, подтверждающего дату и место рождения указанного лица в соответствии с законодательством Российской Федерации или ее международным договором (если представленная копия документа, удостоверяющего личность главы КФХ, не содержит сведений о дате и месте его рождения);

- копия документа, подтверждающего право главы КФХ временно или постоянно проживать в России – разрешение на временное проживание (если глава хозяйства является иностранным гражданином или лицом без гражданства).

- подлинник или копия документа, подтверждающего в установленном законодательством Российской Федерации порядке адрес места жительства главы КФХ в Российской Федерации (если представленная копия документа, удостоверяющего личность главы КФХ, или документа, подтверждающего право главы КФХ временно или постоянно проживать в России, не содержит сведений о таком адресе);

- нотариально удостоверенное согласие родителей, усыновителей или попечителя на осуществление предпринимательской деятельности главой КФХ либо копия свидетельства о заключении главой КФХ брака, либо копия решения органа опеки и попечительства или копия решения суда об объявлении главы КФХ полностью дееспособным (в случае, если глава КФХ является несовершеннолетним, т.е. не достигшим возраста 18 лет);

- документ об уплате государственной пошлины – в соответствии с пп. 8 п. 1 ст. 333.33 НК РФ государственная пошлина уплачивается в размере 400 рублей.

Государственная регистрация КФХ осуществляется в срок не более 5 рабочих дней со дня представления всех необходимых документов в регистрирующий орган, а в срок не позднее одного рабочего дня с момента государственной регистрации регистрирующий орган выдает (направляет) заявителю документ, подтверждающий факт внесения записи в Единый государственный реестр индивидуальных предпринимателей - свидетельство о государственной регистрации крестьянского (фермерского) хозяйства (форма № Р61002, утв. приказом МНС РФ N БГ-3-09/664). Данный документ подтверждает тот факт, что в Единый государственный реестр индивидуальных предпринимателей внесена запись о государственной регистрации КФХ, главой которого является указанное в данном свидетельстве физическое лицо.

Для создания КФХ и осуществления его деятельности могут предоставляться и приобретаться земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения - земли за чертой поселений, предоставленные для нужд сельского хозяйства, а также предназначенные для этих целей. Данные земельные участки могут быть предоставлены и приобретены как для создания и функционирования КФХ, так и в процессе его деятельности для расширения производства.

Для строительства зданий, строений и сооружений, необходимых для осуществления деятельности КФХ, могут предоставляться и приобретаться земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения и земель иных категорий (например, земли поселений, земли лесного фонда, земли водного фонда и т.д.).

Земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, могут быть предоставлены гражданам России в собственность (за плату или бесплатно) и в аренду. Иностранные граждане, лица без гражданства, могут обладать земельными участками из земель сельскохозяйственного назначения только на праве аренды.

Для формирования земельных участков, предоставляемых и приобретаемых для создания КФХ и осуществления его деятельности, проводятся следующие работы в соответствии с земельным законодательством Российской Федерации: 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).

Лица, заинтересованные в предоставлении им земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для создания КФХ и осуществления его деятельности, подают в исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления заявления, в которых должны быть указаны: цель использования земельных участков (создание, осуществление деятельности КФХ, его расширение); испрашиваемое право на предоставляемые земельные участки (в собственность или аренду); условия предоставления земельных участков в собственность (за плату или бесплатно); срок аренды земельных участков; обоснование размеров предоставляемых земельных участков (число членов КФХ, виды деятельности КФХ); предполагаемое местоположение земельных участков.

Орган местного самоуправления или по его поручению соответствующая землеустроительная организация на основании данного заявления, или обращения исполнительного органа госу-

дарственной власти с учетом зонирования территорий в течение месяца обеспечивает изготовление проекта границ земельного участка и утверждает его, а исполнительный орган государственной власти (орган местного самоуправления) в течение четырнадцати дней принимает решение о предоставлении испрашиваемого земельного участка в собственность за плату или бесплатно либо в аренду с приложением проекта его границ.

Для заключения договора купли-продажи или аренды земельного участка заявителю необходимо представить в исполнительный орган государственной власти (орган местного самоуправления) кадастровую карту (план) земельного участка. В случае отказа соответствующего органа в предоставлении земельного участка для создания КФХ и осуществления его деятельности данное решение может быть оспорено в судебном порядке.

Однако ст. 10 ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» предусматривает исключение из общего порядка предоставления земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения для создания КФХ и осуществления его деятельности, предусмотренного ст. 12 Закона - если подано два и более заявлений о передаче (предоставлении) земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения в собственность или аренду, такие земельные участки предоставляются в собственность или аренду на торгах (конкурсах, аукционах).

Закон содержит положение о том, что для создания КФХ и осуществления им определенной деятельности (садоводство, цветоводство, птицеводство, пчеловодство или другая деятельность в целях производства сельскохозяйственной продукции по технологии, допускающей использование земельных участков, размеры которых менее минимальных размеров земельных участков, установленных законами субъектов РФ), минимальные размеры земельных участков не устанавливаются.

Гражданин, являющийся участником общей долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, имеет право требовать выдела земельного участка в счет земельной доли (порядок осуществления данной процедуры освещен в соответствующей главе настоящего руководства).

КФХ могут по договору между собой создавать объединения в форме ассоциаций или союзов КФХ по территориальному и отраслевому признакам, а также могут быть учредителями, участниками, членами коммерческих и некоммерческих организаций в следующих целях: координация своей предпринимательской деятельности; представление и защита общих имущественных интересов.

Прекращение КФХ осуществляется по правилам ГК РФ, если иное не вытекает из федерального закона, иных нормативных правовых актов Российской Федерации или существа правоотношения.

КФХ прекращается: 1) в случае единогласного решения членов КФХ о прекращении КФХ; 2) в случае, если не осталось ни одного из членов КФХ или их наследников, желающих продолжить деятельность КФХ; 3) в случае несостоятельности (банкротства) КФХ; 4) в случае создания на базе имущества КФХ производственного кооператива или хозяйственного товарищества; 4) на основании решения суда.

Споры, возникшие в связи с прекращением КФХ (например, распределение между членами КФХ имущества, оставшегося после расчетов с кредиторами; размеры или сроки выплаты денежной компенсации, соразмерной доле выходящего члена хозяйства в праве общей собственности на имущество КФХ и т.д.), разрешаются в судебном порядке.

Глава 4. Особенности оборота земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения и долей в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения

§ 1. Общие положения

Оборот земельных участков и долей в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения (далее — земельные участки) является на сегодняшний день как никогда актуальной и злободневной темой, вызывающей много вопросов и неясностей при ее воплощении в жизнь.

Правоотношения, возникающие при реализации мероприятий по обороту земельных участков и долей в праве общей собственности на земельные участки, регулируются Федеральным законом от 24.07.2002 г. N 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» (далее - Закон), в который 18 июля 2005 г. были внесены существенные изменения, коренным образом трансформировавшие основные положения данного нормативного правового акта.

При применении норм Закона необходимо руководствоваться следующими правилами: 1) положения Закона распространяются только на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения; 2) действие Закона не распространяется на земельные участки, предоставленные из земель сельскохозяйственного назначения гражданам для индивидуального жилищного, гаражного строительства, ведения личного подсобного и дачного хозяйства, садоводства, животноводства и огородничества, а также на земельные участки, занятые зданиями, строениями, сооружениями. Исходя из указанных положений, можно утверждать, что запрет на распространение положений Закона не касается земельных участков, предоставляемых из земель сельскохозяйственного назначения гражданам для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства (далее — фермерское хозяйство); дополнительные правила и ограничения оборота земельных участков и долей в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения к определенным Законом могут устанавливаться только федеральным законодательством; Законом не ог-

раничен круг лиц, участвующих в регулируемых им правоотношениях, однако иностранные граждане, иностранные юридические лица, лица без гражданства, а также юридические лица, в уставном (складочном) капитале которых доля иностранных граждан, иностранных юридических лиц, лиц без гражданства составляет более чем 50 процентов, могут обладать земельными участками из земель сельскохозяйственного назначения только на праве аренды.

Закон содержит ряд ограничений, имеющих огромное значение для недопущения формирования земельных участков, использование в сельском хозяйстве которых невозможно с технологической точки зрения, например, для исключения случаев чересполосицы, дальноземелья, изломанности и других неудобств в использовании по целевому назначению, на совершение сделок с земельными участками из земель сельскохозяйственного назначения, если в результате таких сделок образуются новые земельные участки, размеры и местоположение которых не соответствуют требованиям Закона (например, не обеспечены возможные виды разрешенного использования земельных участков, рациональное использование земель и их охрана), однако из данного правила есть и исключения. Так, в случае выдела земельного участка в счет доли в праве общей собственности на земельный участок для осуществления деятельности КФХ, если его основной деятельностью является садоводство, овощеводство, птицеводство, пчеловодство, рыболовство или другая деятельность в целях производства сельскохозяйственной продукции по технологии, допускающей использование земельных участков, размеры которых менее чем минимальные размеры земельных участков, установленные законами субъекта Российской Федерации. В то же время максимальный размер общей площади сельскохозяйственных угодий, которые расположены на территории одного муниципального района и могут находиться в собственности одного гражданина и (или) одного юридического лица, устанавливается законом субъекта Российской Федерации равным не менее чем 10 процентам общей площади сельскохозяйственных угодий, расположенных на указанной территории в момент предоставления и (или) приобретения таких земельных участков.

В случае если по законным основаниям, в том числе и при принятии наследства, у лица в нарушение требований Закона о субъектном составе или о предельных размерах и местоположении земельных участков оказались в собственности земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения или доля в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохо-

зяйственного назначения, такие земельный участок (часть земельного участка) или доля должны быть отчуждены собственником в течение года со дня возникновения права собственности на эти земельные участки или права собственности на доли в праве общей собственности на земельный участок. При этом у данного лица возникает преимущественное право на заключение договора аренды этих земельных участков или выделенных в счет земельных долей земельных участков. Если собственник не произведет в установленные Законом сроки отчуждение земельного участка или доли в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, уполномоченный орган государственной власти инициирует в судебном порядке процедуру принуждения такого собственника к продаже земельного участка или доли на торгах (конкурсах, аукционах).

Одним из основных принципов оборота земель сельскохозяйственного назначения в соответствии с п. 3 ст. 1 Закона является сохранение целевого назначения земельных участков, в связи с этим п. 3 ст. 6 Закона установлена санкция в случае ненадлежащего использования (например, деградация, загрязнение земель, отравление, уничтожение плодородного слоя почвы) или неиспользования земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения в соответствии с целевым назначением — у землепользователей, землевладельцев, арендаторов земельных участков на основании соответствующих положений ЗК РФ в судебном порядке может быть прекращено соответственно право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком, право пожизненного наследуемого владения и право аренды земельным участком. В отношении собственников земельных участков установлены аналогичные меры ответственности, лишь за исключением того, что данные нарушения должны быть длящимися и продолжаться в течение не менее трех лет.

§ 2. Особенности оборота земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения

Закон устанавливает ряд особенностей оборота земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения:

- субъект Российской Федерации, а в случаях, установленных законом субъекта Российской Федерации, и муниципальное образование, имеет преимущественное право покупки земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения по цене, за

которую он продаётся, за исключением случаев продажи с публичных торгов. При этом на продавца данного земельного участка возлагается обязанность по извещению в письменной форме высшего исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации или в случаях, установленных законом субъекта Российской Федерации, органа местного самоуправления о намерении продать земельный участок с указанием цены, размера, местоположения земельного участка и срока, до истечения которого должен быть осуществлен взаимный расчет. В случае если уполномоченный орган откажется от покупки либо не уведомит в письменной форме продавца о намерении приобрести продаваемый земельный участок по истечении тридцати дней со дня поступления извещения, продавец в течение года вправе продать земельный участок третьему лицу по цене не ниже указанной в извещении цены. При продаже земельного участка по цене ниже ранее заявленной или с изменением других существенных условий договора продавец обязан направить новое извещение по указанному правилу. Пункт 4 ст. 8 Закона устанавливает, что сделка по продаже земельного участка, совершенная с нарушением преимущественного права покупки, ничтожна. При этом необходимо учитывать, что исходя из смысла правовой нормы преимущественное право покупки не распространяется на случаи отчуждения земельного участка при совершении иных сделок, в том числе, по договору мены, дарения и т.д.

- в аренду могут быть переданы прошедшие государственный кадастровый учет (описание и индивидуализация в Едином государственном реестре земель земельных участков, в результате чего каждый земельный участок получает такие характеристики, которые позволяют однозначно выделить его из других земельных участков и осуществить его качественную и экономическую оценки; сопровождается присвоением каждому земельному участку кадастрового номера) земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, в том числе земельные участки, находящиеся в долевой собственности (в данном случае по договору аренды земельного участка со стороны арендодателей выступают все участники долевой собственности либо уполномоченные ими на основании доверенности лицо), на срок, минимальная продолжительность которого может быть определена законом субъекта Российской Федерации в зависимости от разрешенного использования сельскохозяйственных угодий, передаваемых в аренду, не превышающий сорок девять лет, при этом площадь земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, одновременно находящихся в аренде у одного арендатора, не ограничивается;

- по общему правилу арендатор в пределах срока действия договора аренды без согласия участников долевой собственности может передать арендные права на земельный участок в залог;

- к аренде земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения могут применяться положения гражданского законодательства о преимущественном праве арендатора на заключение договора аренды на новый срок, а также договором или законом может быть предусмотрена возможность передачи в собственность арендатора, надлежащим образом исполнявшего свои обязанности, земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения по истечении срока аренды или до его истечения при условии внесения арендатором всей обусловленной договором выкупной цены. При этом, если переданный в аренду земельный участок находится в государственной или муниципальной собственности, он может быть приобретен арендатором в собственность по рыночной стоимости по истечении трех лет с момента заключения договора аренды при условии надлежащего использования этого земельного участка. Данное правило не распространяется на земельные участки, переданные в аренду религиозным организациям, казачьим обществам, научно-исследовательским организациям, общинам коренных малочисленных народов Севера и т.п.

Общие положения и требования к порядку предоставления земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения описаны в Главе 1 настоящего руководства.

Существует два способа предоставления земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения в аренду, выбор конкретного зависит от количества претендентов, подавших заявление о передаче земельных участков в аренду либо от субъектного состава заявителей:

- если имеется только один претендент, подавший заявление о передаче земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения в аренду, при условии предварительного и заблаговременного опубликования сообщения о наличии предлагаемых для такой передачи земельных участков в средствах массовой информации, определенных субъектом Российской Федерации, при этом в течение месяца с момента опубликования не поступили иные заявления либо если заявителями о предоставлении земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения в аренду являются религиозные организации, казачьи общества, научно-исследовательские организации, общины коренных малочисленных народов Севера и т.п. для осуществления сельскохозяйствен-

ного производства, сохранения и развития традиционного образа жизни и промыслов коренных малочисленных народов, граждане - для сенокосения и выпаса скота – порядок предоставления земельных участков в аренду осуществляется в соответствии с порядком, установленным ст. 34 ЗК РФ. Граждане, заинтересованные в предоставлении земельных участков в аренду из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности подают в исполнительный орган государственной власти (орган местного самоуправления), обладающий правом предоставления соответствующих земельных участков в пределах его компетенции, заявление, в котором должны быть определены цель использования земельного участка, его предполагаемые размеры и местоположение, испрашиваемое право на землю. Договор аренды земельного участка заключается в недельный срок после принятия решения (принимается уполномоченным органом в двухнедельный срок с момента подачи заявления) о передаче в аренду испрашиваемого земельного участка и представления заявителем кадастровой карты (плана) земельного участка соответствующим исполнительным органом государственной власти (органом местного самоуправления).

- если участвует два и более претендентов, подавших заявление о передаче земельных участков в аренду, такие земельные участки предоставляются в аренду на торгах (конкурсах, аукционах), порядок проведения которых регулируется ст. 38 ЗК РФ, ст.ст. 447-449 ГК РФ, Правилами организации и проведения торгов по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков, утв. ПП РФ от 11.11.2002 г. N 808.

В то же время сельскохозяйственные угодья, предоставленные сельскохозяйственным организациям на праве постоянного (бессрочного) пользования, могут предоставляться гражданам на праве общей собственности бесплатно в случаях, предусмотренных законами субъектов Российской Федерации.

Земельные участки, находящиеся в фонде перераспределения земель, могут передаваться гражданам и юридическим лицам в аренду, а также предоставляться им в собственность на возмездной или безвозмездной основе в случаях, установленных федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации в целях использования их для ведения КФХ, ЛПХ, садоводства, животноводства, огородничества, сенокосения, выпаса скота.

Сельскохозяйственные угодья, находящиеся на праве постоянного (бессрочного) пользования или праве пожизненного наследуемого владения у соответственно сельскохозяйственных организаций или граждан, осуществляющих деятельность по ведению КФХ, приобретаются их землепользователями и землевладельцами в собственность по цене, установленной законом субъекта Российской Федерации в размере не более 20 процентов кадастровой стоимости сельскохозяйственных угодий.

§ 3. Особенности оборота долей в праве общей собственности на земельные участки

Изменения, внесенные в Закон 18 июля 2005 года существенно поменяли правовой механизм и ввели новые особенности оборота долей в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения.

Под земельной долей в соответствии со ст. 15 Закона понимается доля, полученная при приватизации сельскохозяйственных угодий до вступления в силу Закона, в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения.

Согласно ст. 26 ЗК РФ, право собственности на землю удостоверяется документами в соответствии с ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». На основании абз. 2 п. 1 ст. 2 указанного Закона государственная регистрация является единственным доказательством существования зарегистрированного права. Датой государственной регистрации прав является день внесения соответствующей записи о правах в Единый государственный реестр прав.

Документами, удостоверяющими право на земельные доли, выданным до вступления в силу ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, являются: свидетельство о праве собственности на землю; свидетельство на право собственности на землю; свидетельство на право собственности на землю, бессрочного (постоянного) пользования землей; государственный акт на право собственности на землю, пожизненного наследуемого владения, бессрочного (постоянного) пользования землей.

В то же время, исходя из гражданско-правового характера правоотношений из общей собственности и в соответствии с абз. 1 п. 1 ст. 12 Закона, к сделкам, совершаемым с долями в праве общей

собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, применяются правила ГК РФ. Однако существует ряд особенностей, обусловленных спецификой земельных отношений, - если число участников долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения превышает пять, правила ГК РФ применяются с учетом особенностей, установленных Законом, которые нашли отражение в создании института общего собрания участников долевой собственности. Последние изменения существенно затронули данный правовой институт - более предметно определили компетенцию данного собрания, основания его проведения, условия легитимности, последствия и порядок действий части участников долевой собственности в случае недостижения согласия с остальными участниками долевой собственности о совершении сделки с земельным участком, находящимся в долевой собственности.

Наиболее актуальным вопросом на сегодняшний день являются основания и порядок выдела земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения в счет доли в праве общей собственности, который можно определить как переход части земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения, находящегося в общей собственности, в единоличную собственность участника долевой собственности и прекращение для этого лица права на долю в общей собственности.

Закон установил следующие способы распоряжения земельной долей участником долевой собственности без выделения земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения в счет земельной доли: завещание земельной доли; внесение земельной доли в уставный (складочный) капитал сельскохозяйственной организации, использующей земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, находящийся в долевой собственности; передача земельной доли в доверительное управление; продажа или дарение земельной доли другому участнику долевой собственности, а также сельскохозяйственной организации или гражданину - члену фермерского хозяйства, использующим земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, находящийся в долевой собственности.

При этом Законом исключается возможность продажи доли в праве общей собственности третьему лицу, и, следовательно, нет и указания на право преимущественной покупки доли другими участниками долевой собственности.

При этом, если участник долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения прода-

ет свою земельную долю без выделения земельного участка в счет своей земельной доли другому участнику долевой собственности, а также сельскохозяйственной организации или гражданину - члену фермерского хозяйства, использующим земельный участок, находящийся в долевой собственности, извещать других участников долевой собственности о намерении продать свою земельную долю не требуется.

Иным образом участник долевой собственности вправе распорядиться земельной долей только после выделения земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения в счет земельной доли в натуре.

Решение о порядке владения и пользования земельным участком из земель сельскохозяйственного назначения, находящимся в долевой собственности, принимается общим собранием участников долевой собственности.

Так, в соответствии с п. 1.2 ст. 14 Закона решением общего собрания участников долевой собственности определяются: условия передачи земельного участка в аренду, уставный (складочный) капитал или доверительное управление; местоположение части земельного участка, в границах которой в первоочередном порядке выделяются земельные участки в счет земельных долей; местоположение части земельного участка, в границах которой находятся невостребованные земельные доли; местоположение части земельного участка, в границах которой выделяются земельные участки в счет земельных долей для передачи таких земельных участков в аренду; местоположение части земельного участка, в границах которой выделяются земельные участки в счет земельных долей для передачи таких земельных участков в уставный (складочный) капитал; местоположение части находящегося в долевой собственности земельного участка, в границах которой выделяются земельные участки в счет земельных долей для передачи таких земельных участков в доверительное управление.

Закон выделил следующие основания проведения общего собрания участников долевой собственности: по предложению сельскохозяйственной организации, использующей этот земельный участок; по предложению участника долевой собственности на этот земельный участок.

В то же время орган местного самоуправления по месту нахождения земельного участка, также может инициировать проведение общего собрания, обратившись к сельскохозяйственной организации, использующей этот земельный участок, с предложением о созыве общего собрания участников долевой собственности на земельный участок.

Уведомление участников долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения о проведении общего собрания участников долевой собственности кроме как в письменной форме (с использованием почтовых открыток или писем) или опубликования сообщения в средствах массовой информации, определенных субъектом Российской Федерации (если законом субъекта Российской Федерации не определено данное средство массовой информации, таковым является источник официального опубликования нормативных правовых актов органов государственной власти субъекта Российской Федерации и (или) источник официального опубликования нормативных правовых актов органов местного самоуправления по месту нахождения земельного участка), допускается и посредством размещения соответствующих объявлений на информационных щитах, расположенных на территории муниципального образования по месту нахождения земельного участка, находящегося в долевой собственности.

Внесенные изменения в Закон основательно затронули и условия легитимности общего собрания: присутствие участников долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, составляющих не менее чем 20 процентов их общего числа либо присутствие участников долевой собственности на земельный участок, владеющих более чем 50 процентами долей в праве общей собственности на этот земельный участок.

Решение считается принятым, если за него проголосовали участники долевой собственности на этот земельный участок, присутствующие на таком собрании и владеющие в совокупности более чем 50 процентами долей в праве общей собственности на этот земельный участок от общего числа долей, которыми обладают присутствующие на таком собрании участники долевой собственности на этот земельный участок. Данные положения значительно изменили ранее имевший место подход законодателя к определению кворума собрания и порядку принятия его решения. Если ранее вопрос кворума решался только за счет количественного состава участников общего собрания, то сейчас основной упор законодатель сделал на качественный состав, который определяется наличием долей в праве общей собственности на земельный участок у участников общего собрания в процентном соотношении.

Принятое решение должно быть оформлено протоколом общего собрания участников долевой собственности. Приложением к нему является список присутствующих на нем участников с ука-

занием реквизитов документов, удостоверяющих их права на землю. Протокол оформляется в трех экземплярах, один из которых хранится у председателя общего собрания, второй - у лица, по предложению которого проводилось это собрание, третий - в органе местного самоуправления по месту нахождения земельного участка, находящегося в долевой собственности. Данное положение Закона обеспечивает непредвзятость отдельных заинтересованных лиц и гарантирует неизменность принятого решения.

Однако на практике возможны ситуации, когда в итоге проведенного общего собрания согласие его участников на совершение предлагаемой сделки не достигнуто, в данном случае Закон предусматривает альтернативный вариант действий для участников долевой собственности, выразивших несогласие с совершением указанной сделки. Данная ситуация регулируется ст. 13 Закона и является логическим продолжением предыдущей редакции рассматриваемого правового акта, однако более детально регламентирует данную процедуру и не содержит требований о выплате компенсаций участникам долевой собственности после выдела земельного участка.

В рассматриваемом случае участник долевой собственности обязан известить о своем намерении выделить земельный участок в счет своей земельной доли остальных участников долевой собственности; данная обязанность может быть выполнена двумя способами: извещением в письменной форме (письмом, желательно заказным с уведомлением, под роспись и т.д.); путем опубликования сообщения в средствах массовой информации, определенных субъектом Российской Федерации.

Закон предъявляет следующие требования к содержанию извещения (сообщения): указание предполагаемого местоположения выделяемого в счет своей земельной доли земельного участка с учетом требований, предъявляемых ст. 4 Закона к местоположению выделяемого земельного участка; описание местоположения выделяемого в счет земельной доли земельного участка, которое позволит определить его границы на местности; указание на необходимость направления в письменной форме возражений остальных участников долевой собственности относительно местоположения земельного участка участнику долевой собственности, требующему выделения земельного участка в счет его земельной доли, или его представителю.

Если в течение тридцати дней со дня надлежащего уведомления участников долевой собственности от них не поступили возражения (обязательно обоснованные) относительно местоположе-

ния выделяемого в счет земельной доли земельного участка, предложение о местоположении такого земельного участка считается согласованным.

На практике большую проблему вызывает определение размера земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения, выделяемого в счет земельной доли. В новой редакции Закона законодатель закрепил следующее положение — размер земельного участка, выделяемого в счет земельной доли, определяется на основании данных, указанных в документах, удостоверяющих право на земельную долю. В то же время ст. 4 Закона содержит порядок установления минимальной и максимальной величины выделяемого земельного участка, — данный вопрос отдан на откуп законодательным органам соответствующего субъекта Российской Федерации.

При этом участник долевой собственности вправе выделить в счет своей земельной доли земельный участок, площадь которого больше или меньше площади, указанной в документах, удостоверяющих право на земельную долю, если увеличение или уменьшение площади образуемого земельного участка осуществляется в пределах кадастровой стоимости, установленной для сельскохозяйственных угодий, в границах которых образуется данный земельный участок.

В случае недостижения согласия между участниками долевой собственности по поводу местоположения выделяемого земельного участка данный спор разрешается ими с использованием согласительных процедур, порядок проведения которых устанавливается законом соответствующего субъекта Российской Федерации. Если же и данный способ не разрешит проблему, спор подлежит рассмотрению в судебном порядке.

Кроме того, в Законе затронут вопрос о невостребованных земельных долях — долях, собственники которых не распорядились ими в течение трех и более лет с момента приобретения прав на них. Данные доли подлежат выделению в земельный участок, в состав которого в первую очередь включаются неиспользуемые земельные участки и земельные участки худшего качества с их оценкой по кадастровой стоимости. Образование этого земельного участка осуществляется на основании соответствующего решения субъекта Российской Федерации или в случаях, установленных законом субъекта Российской Федерации, на основании соответствующего решения органа местного самоуправления. Данное положение стимулирует собственников на совершение мероприятий по распоряжению земельными долями, и, как следствие, создает

условия для реального использования земельных участков в соответствии с их разрешенным использованием.

В то же время общее собрание участников долевой собственности вправе принять решение об определении местоположения части находящегося в долевой собственности земельного участка, площадь которой равна сумме площади невостребованных земельных долей, что создает предпосылки и возможность для участников долевой собственности избавиться от неудобно расположенных земельных участков, в том числе худшего качества, и, как следствие, исключить вероятность их выделения кому-либо из соучастников.

Сообщение о невостребованных земельных долях с указанием их собственников должно быть опубликовано в средствах массовой информации, определяемых субъектом Российской Федерации.

Если собственники невостребованных земельных долей, в счет выделения которых должен быть образован земельный участок, в течение девяноста дней со дня опубликования указанного сообщения не заявят о своем желании воспользоваться правами участников долевой собственности, устанавливаются границы этого земельного участка, после чего субъект Российской Федерации или в случаях, установленных законом субъекта Российской Федерации, муниципальное образование вправе направить в суд заявление о признании на него права собственности субъекта Российской Федерации или соответственно муниципального образования.

Глава 5. Индивидуальное жилищное строительство

Право на жилище является одним из основополагающих конституционных прав граждан. Оно имеет абсолютный характер, так как в силу ч. 3 ст. 56 Конституции РФ не подлежит ограничению ни при каких обстоятельствах.

В соответствии с ч. 2 ст. 40 Конституции РФ органы государственной власти и органы местного самоуправления поощряют жилищное строительство, создают условия для осуществления права на жилище. В свою очередь, в ст. 2 ЖК РФ определено, что органы государственной власти и органы местного самоуправления в пределах своей компетенции стимулируют жилищное строительство, а также обеспечивают контроль за соблюдением установленных законодательством требований при осуществлении жилищного строительства.

В развитие указанных конституционных гарантий ст. 28 ЗК РФ установлено, что не допускается отказ в предоставлении в собственность граждан и юридических лиц земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для строительства, за исключением случаев: 1) изъятия земельных участков из оборота (при этом не допускается отказ в предоставлении в собственность граждан и юридических лиц земельных участков, ограниченных в обороте и находящихся в государственной или муниципальной собственности, если федеральным законом разрешено предоставлять их в собственность граждан и юридических лиц); 2) установленного федеральным законом запрета на приватизацию земельных участков; 3) резервирования земельных участков для государственных или муниципальных нужд.

Порядок предоставления земельных участков для жилищного строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, определён ст. 30, 32, 33, 38-38.2 ЗК РФ.

Общий порядок предоставления земельных участков для строительства урегулирован ст. 30 ЗК РФ, в соответствии с которой земельные участки могут предоставляться без предварительного согласования мест размещения объектов или с предварительным согласованием мест размещения объектов. Однако процедура предварительного согласования мест размещения объектов (например, жилого дома) не проводится при предоставлении земельного уча-

стка для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства. Напомним, что ФЗ «О личном подсобном хозяйстве» в зависимости от возможности осуществления капитального строительства выделяет два вида земельных участков: 1) полевые земельные участки (возможность строительства отсутствует) и 2) приусадебные земельные участки (допускается осуществление строительства). Так как на полевых земельных участках, предоставленных для ведения ЛПХ, осуществление капитального строительства не допускается, то рассматриваемый порядок предоставления земельных участков в отношении их не распространяется.

В силу п. 2 в системной взаимосвязи с п. 11 ст. 30 ЗК РФ предоставление в собственность граждан земельных участков для индивидуального жилищного строительства осуществляется исключительно на аукционах.

Передача земельных участков для индивидуального жилищного строительства, личного подсобного хозяйства (в отношении приусадебных земельных участков) гражданам в аренду допускается без проведения аукциона при условии, что на такую передачу имеется одна заявка и только в том случае, если уполномоченным органом в периодическом печатном издании, определяемом соответственно высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации или главой муниципального образования, опубликовано предварительное и заблаговременное сообщение следующего содержания: 1) о наличии предлагаемых для передачи в аренду земельных участков; 2) о начале приёма заявлений о предоставлении в аренду земельных участков с указанием местоположения земельных участков, их площади и разрешенного использования. При этом уполномоченный орган должен также разместить сообщение о приёме указанных заявлений на официальном сайте соответственно субъекта Российской Федерации, муниципального образования (при наличии официального сайта муниципального образования) в сети «Интернет».

В случае, если по истечении месяца со дня опубликования вышеуказанного сообщения заявления о передаче земельного участка в аренду не поступили, уполномоченный орган принимает решение о предоставлении такого земельного участка для жилищного строительства в аренду заявителю.

Кроме того, несмотря на наличие вышеназванных условий, позволяющих предоставлять земельный участок в аренду без проведения аукциона, уполномоченный орган вправе в двухнедельный срок со дня получения заявления гражданина о предоставле-

нии в аренду земельного участка принять решение о проведении аукциона по продаже земельного участка или права на заключение договора аренды такого земельного участка.

Общая схема предоставления земельного участка для индивидуального жилищного строительства и приобретения прав на него выглядит следующим образом:

1. Проведение работ по формированию земельного участка. На этом этапе на уполномоченные органы (исполнительные органы государственной власти или органы местного самоуправления, в собственности которых находится земельный участок, предлагаемый к выделению) возлагается осуществление следующих мероприятий:

- 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 и платы за подключение объектов к сетям инженерно-технического обеспечения;
- принятие решения о проведении аукциона или предоставлении земельных участков без проведения аукциона;
- публикация сообщения о проведении аукциона или приёме заявлений о предоставлении земельных участков без проведения аукциона.

2. Государственный кадастровый учёт земельного участка, осуществляемый в порядке, установленном ст. 70 ЗК РФ и ФЗ «О государственном земельном кадастре».

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, заинтересованного в предоставлении земельного участка.

4. Подписание протокола о результатах аукциона или подписание договора аренды земельного участка в результате предоставления земельного участка без проведения аукциона.

5. На основании решения исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления о предоставлении земельного участка для строительства — заключение договора аренды земельного участка в двухнедельный срок после государственного кадастрового учета такого земельного участка и государственная регистрация данного договора. Решение или выпис-

ка из него о предоставлении земельного участка для строительства либо об отказе в его предоставлении выдается заявителю в семидневный срок со дня его принятия.

6. На основании протокола о результатах торгов аукциона - заключение договора купли-продажи и государственная регистрация права собственности покупателя на земельный участок.

Порядок организации и проведения аукционов по продаже земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, либо права на заключение договоров аренды земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для жилищного строительства определяется статьей 38.1 ЗК РФ. В соответствии с п. 2 указанной статьи аукцион по продаже земельного участка либо права на заключение договора аренды такого земельного участка для индивидуального жилищного строительства проводится только в отношении земельного участка, прошедшего государственный кадастровый учет, в случае, если определены разрешенное использование такого земельного участка, а также технические условия подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения и плата за подключение, т.е. если в отношении земельного участка проведены работы по его формированию.

Важным условием обеспечения принципа равного доступа граждан к получению земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, является требование открытости аукциона по составу участников и по форме подачи заявок.

Проведение аукциона осуществляется в следующем порядке:

1. Продавец земельного участка или права на заключение договора аренды такого земельного участка определяет начальную цену предмета аукциона, сумму задатка и существенные условия договора, в том числе срок аренды. Начальная цена предмета аукциона (начальная цена земельного участка или начальный размер арендной платы) определяется в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности. В соответствии с требованиями ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» оценочная деятельность направлена на установление в отношении объектов оценки, как правило, рыночной стоимости.

2. Организатор аукциона устанавливает время, место и порядок проведения аукциона, форму и сроки подачи заявок на участие в аукционе, порядок внесения и возврата задатка, величину повышения начальной цены предмета аукциона («шаг аукциона»).

«Шаг аукциона» устанавливается в пределах от одного процента до пяти процентов начальной цены предмета аукциона.

3. Организатор аукциона не менее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона должен опубликовать извещение о проведении аукциона в периодическом печатном издании, определяемом соответственно высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации, главой муниципального образования, а также разместить сообщение о проведении аукциона на официальном сайте соответственно органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, муниципального образования (при наличии официального сайта муниципального образования) в сети «Интернет».

4. Заявители представляют в установленный в извещении о проведении аукциона срок следующие документы: 1) заявка на участие в аукционе по установленной форме с указанием реквизитов счета для возврата задатка; 2) копии документов, удостоверяющих личность; 3) документы, подтверждающие внесение задатка. Прием документов прекращается не ранее чем за пять дней до дня проведения аукциона.

5. В течение одного дня со дня окончания срока приёма заявок организатор подписывает протокол приёма заявок. С этого момента заявители становятся участниками аукциона. Заявители, признанные участниками аукциона, и заявители, не допущенные к участию в аукционе, уведомляются о принятом решении не позднее следующего дня после даты оформления данного решения протоколом приема заявок на участие в аукционе.

6. Во время аукциона организатор аукциона ведет протокол аукциона, в котором фиксируется последнее предложение о цене приобретаемого в собственность земельного участка или о размере арендной платы. Результаты аукциона оформляются протоколом, который подписывается организатором аукциона и победителем аукциона в день проведения аукциона. Протокол о результатах аукциона составляется в двух экземплярах, один из которых передается победителю аукциона, а второй остается у организатора аукциона.

7. Организатор аукциона в течение трех дней со дня подписания протокола о результатах аукциона обязан возвратить задатки лицам, участвовавшим в аукционе, но не победившим в нем.

8. Информация о результатах аукциона публикуется организатором аукциона в течение трех дней со дня подписания протокола о результатах аукциона в периодических печатных изданиях, в которых сообщалось о проведении аукциона, и размещается на

официальном сайте соответственно органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, муниципального образования (при наличии официального сайта муниципального образования) в сети «Интернет».

ЗК РФ выделяет только 2 основания признания аукциона несостоявшимся: 1) в аукционе участвовали менее двух участников; 2) после трехкратного объявления начальной цены предмета аукциона ни один из участников не заявил о своем намерении приобрести предмет аукциона по начальной цене.

Однако, если аукцион признан не состоявшимся по причине участия в нём менее двух участников, единственный участник аукциона не позднее чем через десять 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 по начальной цене аукциона.

После оформления предоставленного для индивидуального жилищного строительства земельного участка в собственность (аренду) гражданин вправе приступить к проведению инженерных изысканий в целях подготовки и реализации проектной документации на строительство жилого дома.

Под инженерными изысканиями согласно п. 15 ст. 1 ГСК РФ понимается изучение природных условий и факторов техногенного воздействия в целях рационального и безопасного использования территорий и земельных участков в их пределах, подготовки данных по обоснованию материалов, необходимых для территориального планирования, планировки территории и архитектурно-строительного проектирования.

С момента вступления в градостроительные правоотношения собственник (арендатор) земельного участка именуется застройщиком.

Инженерные изыскания могут выполняться застройщиком самостоятельно (если он удовлетворяет обязательным требованиям, предъявляемым законодательством Российской Федерации) либо по его поручению уполномоченным лицом (заказчиком) либо привлекаемым на основании договора физическим или юридическим лицом (если они удовлетворяют обязательным требованиям, предъявляемым законодательством Российской Федерации).

Инженерные изыскания выполняются в целях получения: 1) материалов о природных условиях территории, на которой будут

осуществляться строительство и факторах техногенного воздействия на окружающую среду, о прогнозе их изменения, необходимых для разработки решений относительно такой территории; 2) материалов, необходимых для обоснования компоновки зданий, строений, сооружений, принятия конструктивных и объемно-планировочных решений в отношении этих зданий, строений, сооружений, проектирования инженерной защиты таких объектов, разработки мероприятий по охране окружающей среды, проекта организации строительства, реконструкции объектов капитального строительства; 3) материалов, необходимых для проведения расчетов оснований, фундаментов и конструкций зданий, строений, сооружений, их инженерной защиты, разработки решений о проведении профилактических и других необходимых мероприятий, выполнения земляных работ, а также для подготовки решений по вопросам, возникшим при подготовке проектной документации, ее согласовании или утверждении.

После проведения инженерных изысканий застройщик по собственной инициативе вправе обеспечить подготовку проектной документации применительно к объектам индивидуального жилищного строительства (архитектурно-строительное проектирование).

В случае, если подготовка проектной документации осуществляется физическим или юридическим лицом на основании договора с застройщиком или заказчиком, застройщик или заказчик обязан предоставить такому лицу: 1) градостроительный план земельного участка; 2) результаты инженерных изысканий (в случае, если они отсутствуют, договором должно быть предусмотрено задание на выполнение инженерных изысканий); 3) технические условия (в случае, если функционирование проектируемого объекта капитального строительства невозможно обеспечить без подключения такого объекта к сетям инженерно-технического обеспечения).

Градостроительный план земельного участка подготавливается либо в составе проекта межевания территории либо в виде отдельного документа. В градостроительном плане указываются: 1) границы земельного участка; 2) границы зон действия публичных сервитутов; 3) минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений; 4) информация о градостроительном регламенте (в случае, если на земельный участок распространяется действие градостроительного регламента); 5)

информация о разрешенном использовании земельного участка, требованиях к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на указанном земельном участке (в случаях, если на земельный участок не распространяется действие градостроительного регламента или для земельного участка не устанавливается градостроительный регламент); 6) информация о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства, объектах культурного наследия; 7) информация о технических условиях подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения; 8) границы зоны планируемого размещения объектов капитального строительства для государственных или муниципальных нужд.

После составления проектной документации застройщик (или заказчик) её утверждает и представляет в уполномоченный орган для выдачи разрешения на строительство. Строительство на земельном участке допускается только после получения разрешения на строительство. К заявлению о выдаче разрешения на строительство застройщик прилагает: 1) правоустанавливающие документы на земельный участок; 2) градостроительный план земельного участка; 3) схему планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта индивидуального жилищного строительства.

Выдача разрешения на строительство осуществляется без взимания платы.

Лицами, осуществляющими строительство, могут являться застройщик либо привлекаемое застройщиком или заказчиком на основании договора физическое или юридическое лицо, соответствующие обязательным требованиям, предъявляемым законодательством Российской Федерации.

При осуществлении строительства лицом, осуществляющим строительство на основании договора с застройщиком или заказчиком, застройщик или заказчик должен подготовить земельный участок для строительства, а также передать лицу, осуществляющему строительство, материалы инженерных изысканий, проектную документацию, разрешение на строительство.

После осуществления строительства застройщик обращается в уполномоченный орган с заявлением о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию представляет собой документ, который удостоверяет выполнение строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенно-

го, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства градостроительному плану земельного участка и проектной документации.

Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию является основанием для постановки на государственный учет построенного объекта капитального строительства.

Глава 6. Садоводство, огородничество и дачное хозяйство

Правовое регулирование ведения гражданами садоводства, огородничества и дачного хозяйства осуществляется посредством ЗК РФ, ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» (далее — Закон) и рядом других нормативных правовых актов.

Исходя из норм Закона, следует сформулировать следующие понятия садоводства, огородничества и дачного хозяйства:

Садоводство - форма непредпринимательской деятельности по выращиванию плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля, осуществляемая на земельном участке, предоставленном гражданину или приобретенном им для ведения садоводства и отдыха. Садовый земельный участок предоставляется гражданину с правом возведения жилого строения без права регистрации проживания в нём, хозяйственных строений, сооружений.

Огородничество - форма непредпринимательской деятельности по выращиванию ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля, осуществляемая на земельном участке, предоставленном гражданину или приобретенном им для ведения огородничества. Огородный земельный участок может быть предоставлен гражданину с правом или без права возведения некапитального жилого строения и хозяйственных строений и сооружений в зависимости от разрешенного использования земельного участка, определенного при зонировании территории.

Дачное хозяйство - форма непредпринимательской деятельности, осуществляемая на земельном участке, предоставленном гражданину или приобретенном им для отдыха. Дачный земельный участок может быть предоставлен гражданину на следующих условиях:

- с правом возведения жилого строения без права регистрации проживания в нём, а также с правом выращивания плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля;

- с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нём и хозяйственных строений и сооружений, а также с правом выращивания плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля.

Ведение садоводства, огородничества и дачного хозяйства граждане могут осуществлять в индивидуальном порядке либо путём объединения соответственно в садоводческие, огороднические и дачные некоммерческие объединения граждан.

В Законе предусмотрены три организационно-правовые формы ведения гражданами садоводства, огородничества и дачного хозяйства:

- 1) товарищества;
- 2) потребительские кооперативы;
- 3) некоммерческие партнерства.

В товариществе имущество общего пользования, которое приобретено или создано им за счет целевых взносов, т.е. денежных средств его членов, является совместной собственностью всех участников. Аналогичное имущество, приобретенное или созданное за счет средств специального фонда, образованного по решению общего собрания членов товарищества, принадлежит на праве собственности самому товариществу как юридическому лицу. В специальный фонд включаются вступительные и членские взносы членов товарищества, доходы от его хозяйственной деятельности и некоторые другие средства.

В потребительском кооперативе путем объединения его членами паевых взносов создается имущество общего пользования, которое находится в собственности кооператива как юридического лица. При этом часть указанного имущества может выделяться в неделимый фонд. В отличие от товарищества, где его члены не несут ответственности по долгам товарищества, а оно не отвечает по обязательствам своих членов, члены потребительского кооператива должны ежегодно покрывать его убытки посредством внесения дополнительных взносов, а также нести дополнительную ответственность по долгам кооператива в пределах невнесенной части дополнительного взноса каждого из членов кооператива.

В некоммерческом партнерстве имущество общего пользования, которое приобретено на взносы его членов, представляет собой собственность партнерства как юридического лица.

В соответствии со ст. 13 Закона обеспечение граждан садовыми, огородными и дачными земельными участками является обязанностью органов местного самоуправления по месту жительства граждан.

Предоставление земельных участков включает следующие этапы:

- 1) обращение заинтересованного лица в исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления с заявлением о предоставлении земельного участка.

2) изготовление проекта границ земельного участка органом местного самоуправления (или по его поручению соответствующей землеустроительной организацией) и его утверждение;

3) принятие исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления решения о предоставлении земельного участка в собственность;

4) государственная регистрация права собственности на земельный участок.

Регистрация и учет заявлений граждан, нуждающихся в получении садовых, огородных или дачных земельных участков, ведутся органами местного самоуправления отдельно. Очередность предоставления садовых, огородных или дачных земельных участков определяется на основании регистрации соответствующих заявлений.

Граждане, имеющие в соответствии с законодательством Российской Федерации или законодательством субъектов Российской Федерации преимущественное право на получение садовых, огородных или дачных земельных участков, включаются в отдельный список.

Списки граждан, подавших заявление о предоставлении садового, огородного или дачного земельного участка, и изменения в указанных списках утверждаются органом местного самоуправления и доводятся до сведения заинтересованных граждан.

Орган местного самоуправления на основании утвержденного списка граждан, подавших заявление о предоставлении садового, огородного или дачного земельного участка, определяет потребности в садовых, огородных или дачных земельных участках. Расчет производится исходя из установленных норм предоставления земельных участков с учетом необходимых земель общего пользования в садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединениях.

Размер садового, огородного или дачного земельного участка устанавливается органами местного самоуправления с учетом установленных федеральными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, а также законами и иными нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации для граждан отдельных категорий предельных норм предоставления земельных участков.

После определения размеров предоставляемых земельных участков орган местного самоуправления по месту жительства заявителей в соответствии с потребностью в земельных участках и с учетом пожеланий граждан ходатайствует перед органом местного

самоуправления, в ведении которого находится фонд перераспределения земель, о выборе (предварительном согласовании) соответствующих земельных участков.

Орган, в ведении которого находится фонд перераспределения земель, с учетом схем зонирования территорий для размещения садоводческих, огороднических и дачных хозяйств предлагает варианты предоставления земельных участков или дает заключение о невозможности предоставить земельные участки.

На основании выбранного варианта размещения земельных участков и их размеров орган местного самоуправления с учетом пожеланий граждан и с их согласия формирует персональный состав членов садоводческого, огороднического или дачного товарищества, кооператива, партнерства.

Государственная регистрация прав на земельные участки осуществляется уполномоченным государственным регистрирующим органом по месту нахождения выделяемых земельных участков.

Государственная регистрация осуществляется в срок не более чем пять рабочих дней со дня представления документов в регистрирующий орган.

Документы представляются в регистрирующий орган непосредственно или направляются почтовым отправлением с объявленной ценностью при его пересылке и описью вложения.

Заявление, представляемое в регистрирующий орган, удостоверяется подписью уполномоченного лица (заявителя), подлинность которой должна быть засвидетельствована в нотариальном порядке. При этом заявитель указывает свои паспортные данные и идентификационный номер налогоплательщика (при его наличии).

Датой представления документов при осуществлении государственной регистрации является день их получения регистрирующим органом.

При этом заявителю выдается расписка в получении документов с указанием перечня и даты их получения регистрирующим органом в случае, если документы представляются в регистрирующий орган непосредственно заявителем. Расписка должна быть выдана в день получения документов регистрирующим органом.

В ином случае, в том числе при поступлении в регистрирующий орган документов, направленных по почте, расписка высылается в течение рабочего дня, следующего за днем получения документов регистрирующим органом, по указанному заявителем почтовому адресу с уведомлением о вручении.

Регистрирующий орган обеспечивает учет и хранение всех представленных при государственной регистрации документов.

Регистрирующий орган не вправе требовать представление других документов кроме документов, установленных Федеральным законом.

После государственной регистрации садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого товарищества, кооператива, партнерства:

- при бесплатном предоставлении земельный участок предоставляется первоначально в срочное пользование. После утверждения проекта организации и застройки территории такого объединения и вынесения данного проекта в натуре членам садоводческого, огороднического или дачного товарищества, кооператива, партнерства земельные участки предоставляются в собственность или на ином вещном праве.

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

Земли общего пользования предоставляются садоводческому, огородническому или дачному объединению как юридическому лицу в собственность либо на ином вещном праве.

Общее собрание членов огороднического некоммерческого объединения вправе принять решение о закреплении за таким объединением как за юридическим лицом всех предоставленных ему земельных участков.

За предоставление садовых, огородных и дачных земельных участков в собственность может взиматься плата в порядке, установленном законодательством субъектов Российской Федерации, но не выше нормативной цены земельных участков, за исключением случаев продажи земельных участков на аукционе.

При предоставлении земельных участков на ином вещном праве плата не взимается.

Статьей 15 Закона предусмотрены ограничения предоставления садовых, огородных и дачных земельных участков:

1. В случае выделения на территории муниципального образования в соответствии с законодательством зон, в которых не предоставляются садовые, огородные и дачные земельные участки;

2. В случае выделения на территории муниципального образования в соответствии с законодательством зон, в которых ограничиваются права на использование земельных участков. К таким

зонам могут быть отнесены: особо охраняемые природные территории; территории с зарегистрированными залежами полезных ископаемых; особо ценные сельскохозяйственные угодья; резервные территории развития городских и других поселений; территории с развитыми карстовыми, оползневыми, селевыми и другими природными процессами, представляющими угрозу жизни или здоровью граждан, угрозу сохранности их имущества.

3. Предоставление члену садоводческого, огороднического или дачного товарищества, кооператива, партнерства только одного земельного участка.

Использование дачного земельного участка во всех случаях предполагает осуществление строительства. Случаи, когда в предоставлении земельного участка для строительства может быть отказано, строго ограничены законом.

Согласно п. 4 ст. 28 ЗК РФ в предоставлении земельного участка может быть отказано в случаях: 1) изъятия земельных участков из оборота; 2) установленного федеральным законом запрета на приватизацию земельных участков; 3) резервирования земельных участков для государственных или муниципальных нужд.

Отказ в предоставлении земельного участка в собственность для строительства по иным мотивам не допускается.

Кроме того, наличие у гражданина на праве собственности, пожизненного наследуемого владения или бессрочного (постоянного) пользования садового, огородного или дачного земельного участка также является основанием для отказа в предоставлении такого участка, если предоставление приведет к превышению установленных предельных норм предоставления земельных участков или если гражданин совершил сделку по отчуждению предоставленного ранее бесплатно земельного участка.

В соответствии с п. 9 ст. 30 ЗК РФ решение об отказе в предоставлении земельного участка для строительства может быть обжаловано заявителем в суд. Проверяя законность и обоснованность отказа исполнительного органа власти или органа местного самоуправления в предоставлении земельного участка, суд выясняет: а) имеются ли условия, при наличии которых гражданин может претендовать на предоставление участка; б) местоположение и размер земельного участка; в) пригодность земельного участка, по поводу которого возник спор, для использования в целях, указанных заявителем; г) реальную возможность предоставления гражданину именно этого участка.

В случае признания недействительным отказа в предоставлении земельного участка для строительства суд в своем решении

обязывает исполнительный орган власти или орган местного самоуправления, предоставить земельный участок с указанием срока и условий его предоставления.

В соответствии с п. 2 ст. 33 ЗК РФ максимальные размеры земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность бесплатно для ведения садоводства, огородничества, дачного строительства, устанавливаются: а) федеральными законами - из земель, находящихся в федеральной собственности; б) законами субъектов РФ - из земель, находящихся в собственности субъектов РФ; в) нормативными правовыми актами органов местного самоуправления - из земель, находящихся в собственности муниципальных образований.

Учредительным документом садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения является устав, утвержденный общим собранием учредителей некоммерческого объединения.

В уставе садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения в обязательном порядке указываются: организационно-правовая форма объединения; наименование и место нахождения объединения; предмет и цели деятельности объединения; порядок приёма в члены объединения и выхода из него; права и обязанности объединения; права, обязанности и ответственность членов объединения; порядок внесения вступительных, членских, целевых, паевых и дополнительных взносов и ответственность членов объединения за нарушение обязательств по внесению указанных взносов; порядок участия члена объединения в работах, выполняемых коллективно на основании решения общего собрания членов такого объединения или собрания уполномоченных либо на основании решения правления такого объединения; структура и порядок формирования органов управления объединением, их компетенция, порядок организации деятельности; состав и компетенция органов контроля объединения; порядок и условия проведения заочного голосования (опросным путем); порядок образования имущества объединения и порядок выплаты стоимости части имущества или выдачи части имущества в натуре в случае выхода гражданина из членов такого объединения или ликвидации такого объединения; условия оплаты труда работников, заключивших трудовые договоры с объединением; порядок изменения устава объединения; основания и порядок исключения из членов объединения и применения иных мер воздействия за нарушение устава или правил внутреннего распорядка такого объединения; порядок реорганизации и порядок ликвида-

ции объединения, порядок вступления его в ассоциации (союзы) садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений, порядок открытия своего представительства.

Документы, которые необходимо разработать в садоводческом, огородническом, дачном некоммерческом объединении граждан помимо Устава: 1) Положение об общем собрании членов садоводческого, огороднического, дачного некоммерческого объединения граждан; 2) Положение о ревизионной комиссии садоводческого, огороднического, дачного некоммерческого объединения граждан; 3) Положение о правлении садоводческого, огороднического, дачного некоммерческого объединения граждан.

Каждому члену садоводческого, огороднического или дачного товарищества, кооператива, партнерства в течение трех месяцев со дня приема его в члены объединения правление объединения обязано выдать членскую книжку или другой заменяющий её документ.

Органами управления садоводческим, огородническим или дачным товариществом, кооперативом, партнерством являются: 1) общее собрание членов объединения; 2) правление объединения; 3) председатель правления объединения.

К компетенции общего собрания членов садоводческого, огороднического или дачного товарищества, кооператива, партнерства (собрания уполномоченных) относятся следующие вопросы:

- определение количественного состава правления объединения, избрание членов его правления и досрочное прекращение их полномочий;

- избрание председателя правления и досрочное прекращение его полномочий, если уставом объединения не установлено иное;

- избрание членов ревизионной комиссии (ревизора) объединения и досрочное прекращение их полномочий;

- принятие решений о формировании и об использовании имущества объединения, создании и развитии объектов инфраструктуры, а также установление размеров целевых фондов и соответствующих взносов;

- установление размера пеней за несвоевременную уплату взносов, изменение сроков внесения взносов малообеспеченными членами объединения;

- утверждение приходно-расходной сметы объединения и принятие решений о ее исполнении;

- рассмотрение жалоб на решения и действия членов правления, председателя правления, членов ревизионной комиссии

(ревизора), членов комиссии по контролю за соблюдением законодательства, должностных лиц фонда взаимного кредитования и должностных лиц фонда проката;

- утверждение отчетов правления, ревизионной комиссии (ревизора), комиссии по контролю за соблюдением законодательства, фонда взаимного кредитования, фонда проката.

Решения общего собрания членов садоводческого, огороднического или дачного товарищества, кооператива, партнерства (собрания уполномоченных) доводятся до сведения его членов в течение семи дней после даты принятия указанных решений в порядке, установленном уставом объединения.

Член садоводческого, огороднического или дачного товарищества, кооператива, партнерства вправе обжаловать в суд решение общего собрания его членов (собрания уполномоченных) или решение органа управления объединением, если они нарушают права и законные интересы члена объединения.

К компетенции правления садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения относятся:

- практическое выполнение решений общего собрания членов объединения (собрания уполномоченных);

- оперативное руководство текущей деятельностью объединения;

- составление приходно-расходных смет и отчетов объединения, представление их на утверждение общего собрания его членов (собрания уполномоченных);

- организация учета и отчетности объединения, подготовка годового отчета и представление его на утверждение общего собрания членов объединения (собрания уполномоченных);

- контроль за своевременным внесением вступительных, членских, целевых, паевых и дополнительных взносов.

Правление садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения является коллегиальным исполнительным органом и подотчетно общему собранию членов объединения (собранию уполномоченных). Решения правления садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения обязательны для исполнения всеми членами объединения и его работниками, заключившими трудовые договоры с объединением.

Правление садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения возглавляет председатель правления, избранный из числа членов правления на срок два года.

Полномочия председателя правления определяются Законом и уставом объединения. Председатель правления при несогласии с решением правления вправе обжаловать данное решение общему собранию членов объединения (собранию уполномоченных). Председатель правления садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения действует без доверенности от имени объединения, в том числе:

- председательствует на заседаниях правления;
- имеет право первой подписи под финансовыми документами, которые в соответствии с уставом объединения не подлежат обязательному одобрению правлением или общим собранием членов объединения (собранием уполномоченных);
- подписывает другие документы от имени объединения и протоколы заседания правления;
- на основании решения правления заключает сделки и открывает в банках счета объединения.

Контроль за финансово-хозяйственной деятельностью садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения, в том числе за деятельностью его председателя, членов правления и правления, осуществляет ревизионная комиссия (ревизор), избранная из числа членов объединения общим собранием его членов в составе одного или не менее трех человек на срок два года. В состав ревизионной комиссии (ревизором) не могут быть избраны председатель и члены правления, а также их супруги, родители, дети, внуки, братья и сестры (их супруги).

Особенности налогообложения садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений граждан состоят в следующем.

Садоводческие, огороднические и дачные товарищества и садоводческие, огороднические и дачные кооперативы освобождаются от уплаты регистрационного сбора при государственной регистрации изменений их правового статуса в связи с их реорганизацией и приведением уставов в соответствие со ст. 53 Закона.

Порядок установления и взимания земельного налога определен Законом РФ от 11.10.91 г. N 1738-1 «О плате за землю» и инструкцией МНС РФ от 21.02.2000 г. N 56 «По применению Закона Российской Федерации «О плате за землю».

До выдачи свидетельств на право собственности на земельные участки членам садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений их правления предоставляют расчеты земельного налога налоговым органам того административного

района, на территории которого находятся земельные участки указанных кооперативов и товариществ.

Непосредственно при получении членами садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений свидетельств на право собственности на земельные участки, земельный налог будет исчисляться каждому из них уполномоченными налоговыми органами. Начисление земельного налога за земли общего пользования производится со всей их площади, за исключением площадей, закрепленных за гражданами, которым предоставлены льготы.

Земельный налог исчисляется исходя из площади земельного участка и утвержденных ставок земельного налога.

В соответствии с п. 3 ст. 4 Закона РФ от 13.12.1991 г. N 2030-1 «О налоге на имущество предприятий», если садоводческое товарищество не занимается предпринимательством, то оно не должно уплачивать налог на имущество.

Глава 7. Юридическая ответственность за земельные правонарушения

§ 1. Понятие и основные признаки юридической ответственности

Юридическая ответственность является одной из форм (или разновидностей) общесоциальной ответственности, которая, в свою очередь, включает в себя также и многие другие разновидности ответственности: моральную, политическую, национальную, историческую и т.п.

В настоящее время в отечественной и зарубежной юридической литературе нет общего представления, а, тем более, единого определения юридической ответственности. В одних случаях она понимается как «мера государственного принуждения, основанная на юридическом и общественном осуждении поведения правонарушителя и выражающаяся в установлении для него определенных отрицательных последствий в форме ограничений личного и имущественного порядка». В других случаях — «как регламентированное нормами права общественное отношение между государством в лице его специальных органов и правонарушителем, на которого возлагается обязанность претерпевать соответствующие лишения и неблагоприятные последствия за совершенное правонарушение». В ряде же случаев юридическая ответственность рассматривается как применение к лицам, совершившим правонарушение, предусмотренных законом мер принуждения в установленном для этого процедурном порядке.

§ 2. Земельное правонарушение как основание юридической ответственности

Правонарушение выражается в деянии, поведении, поступках людей, их действии или бездействии. Правонарушение — осознанный, волевой акт общественно опасного противоправного поведения.

Земельное правонарушение представляет собой негативное социальное явление. Его результат — посягательство на существующий в стране земельный правопорядок, цель которого заключа-

ется в том, чтобы обеспечить рациональное использование и охрану земель и защиту лиц, использующих земельные участки.

Субъектами земельных правонарушений могут быть как российские, так и иностранные граждане и юридические лица, лица без гражданства. Часто субъектами земельных правонарушений выступают должностные лица органов государственной власти и органов местного самоуправления. Объектами земельных правонарушений могут быть: порядок использования и охраны земель; право собственности на землю; иные вещные или обязательственные права граждан и юридических лиц на землю.

В качестве основания ответственности выступает наличие в законе прямого указания о применении соответствующих мер ответственности за противоправное поведение. Субъект правонарушения несет ответственность только в том случае, если закон признает его поведение (действие или бездействие) противоправным.

Земельным правонарушением признается общественно вредное виновное действие или бездействие, нарушающее нормы земельного законодательства.

§ 3. Виды ответственности за земельные правонарушения

Статьи 74, 75, 76 ЗК РФ предусматривают следующие виды юридической ответственности за нарушение земельного законодательства: гражданско-правовую, административную, уголовную и дисциплинарную.

Гражданско-правовая ответственность применяется в случаях нарушения имущественных прав собственников земли, земле-владельцев, землепользователей и арендаторов земельных участков и причинения им ущерба. Административная ответственность наступает за совершение административного правонарушения — противоправного, виновного действия (бездействия) физического или юридического лица, за которое КоАП РФ или законами субъектов Российской Федерации об административных правонарушениях установлена административная ответственность (ст. 2.1. КоАП РФ). К уголовной ответственности лицо может быть привлечено за совершение преступления, которым признаем виновно совершенное общественно опасное деяние, запрещенное под угрозой наказания. Не является преступлением действие (бездействие), хотя формально и содержащее признаки какого-либо деяния, предусмотренного УК РФ, но в силу малозначительности не представляющее общественной опасности (ст. 14 УК РФ).

ТК РФ 2001 г. (ст. 192) предусматривает меры дисциплинарной ответственности за совершение дисциплинарного проступка, т.е. неисполнение или ненадлежащее исполнение работником по его вине возложенных на него трудовых обязанностей, работодатель имеет право применить следующие дисциплинарные взыскания: 1) замечание; 2) выговор; 3) увольнение по соответствующим основаниям.

§ 4. Характеристика гражданско-правовой ответственности за нарушения земельного законодательства

Общие положения, касающиеся возмещения вреда, причиненного собственнику земли, землевладельцу, землепользователю или арендатору земельного участка в результате нарушения земельного законодательства, определяется нормами гражданского законодательства. Гражданско-правовая ответственность имеет имущественное содержание, а ее меры (гражданско-правовые санкции) носят имущественный характер. Гражданско-правовая ответственность выполняет функцию имущественного (экономического) воздействия на правонарушителя и становится одним из методов экономического регулирования общественных отношений.

Возмещение убытков — универсальный способ защиты гражданских прав. Он применяется в случае нарушения прав как в обязательственных отношениях, так и в вещных. Согласно ст. 15 ГК РФ лицо, право которого нарушено, может требовать полного возмещения причиненных ему убытков (расходы, которые лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, утрата или повреждение его имущества (реальный ущерб), а также неполученные доходы, которые это лицо получило бы при обычных условиях гражданского оборота, если бы его право не было нарушено (упущенная выгода), если законом или договором не предусмотрено возмещение убытков в меньшем размере. Если лицо, нарушившее право, получило вследствие этого доходы, лицо, право которого нарушено, вправе требовать возмещения наряду с другими убытками упущенной выгоды в размере не меньшем, чем такие доходы.

Порядок возмещения вреда урегулирован гл. 59 ГК РФ. Так, по общему правилу, содержащемуся в п. 1 ст. 1064 ГК РФ, вред, причиненный личности или имуществу гражданина, а также вред, причиненный имуществу юридического лица, подлежит возме-

нию в полном объеме лицом, причинившим вред. Нормы ГК РФ о возмещении вреда отражены и в земельном законодательстве. Согласно ст. 62 ЗК РФ убытки, причиненные нарушением прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков, в том числе упущенная выгода, подлежат возмещению в полном объеме в порядке, предусмотренном гражданским законодательством.

Лицо, виновное в нарушении прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков, может быть по решению суда принуждено к исполнению обязанности в натуре (восстановлению плодородия почв, восстановлению земельных участков в прежних границах, возведению снесенных зданий, строений, сооружений или сносу незаконно возведенных зданий, строений, сооружений, восстановлению межевых и информационных знаков, устранению других земельных правонарушений и исполнению возникших обязательств).

В соответствии со ст. 76 ЗК РФ юридические лица, граждане обязаны возместить в полном объеме вред, причиненный в результате совершения ими земельных правонарушений. Так, самовольно занятые земельные участки возвращаются их собственникам, землепользователям, землевладельцам, арендаторам земельных участков без возмещения затрат, произведенных лицами, виновными в нарушении земельного законодательства, за время незаконного пользования этими участками. Приведение земельных участков в пригодное для использования состояние при их захлопывании, других видах порчи, самовольном занятии, снос зданий, строений, сооружений при самовольном занятии земельных участков или самовольном строительстве, а также восстановление уничтоженных межевых знаков осуществляется юридическими лицами и гражданами, виновными в указанных земельных правонарушениях, или за их счет.

Для взыскания убытков требуется наличие ряда обязательных условий: противоправность поведения лица, наличие вреда, причинная связь между поведением правонарушителя и наступившими негативными последствиями и вина правонарушителя.

Специфика земельных отношений, условий причинения вреда, его содержания в случаях нарушения земельного законодательства определяют особенности правового регулирования этих вопросов. Традиционно считается, что содержание убытков, причиненных в результате земельного правонарушения, заключается в следующем. Расходы, которые лицо, чье право нарушено, произ-

вело или должно было произвести для восстановления нарушенного права, - неиспользованные затраты собственника земельного участка, составляющие его убытки, и подлежащие возмещению. Утрата или повреждение имущества может выражаться в порче земель, невозможности ее обработки и использовании в определенных целях. Под неполученным доходом (упущенной выгодой) обычно понимается стоимость сельскохозяйственной продукции, которую потерпевший получил бы со своего участка, если бы его имущественные права не были нарушены.

Указанные особенности определяют необходимость применения специальных методов исчисления размера убытков, причиненных земле как объекту природы. Статья 77 ФЗ «Об охране окружающей среды» предусматривает, что юридические и физические лица, причинившие вред окружающей среде в результате ее загрязнения, истощения, порчи, уничтожения, нерационального использования природных ресурсов, деградации и разрушения естественных экологических систем, природных комплексов и природных ландшафтов и иного нарушения законодательства в области охраны окружающей среды, обязаны возместить его в полном объеме в соответствии с законодательством.

Причиненный субъектом хозяйственной и иной деятельности вред окружающей среде возмещается в соответствии с утвержденными в установленном порядке таксами и методиками исчисления размера вреда окружающей среде, а при их отсутствии исходя из фактических затрат на восстановление нарушенного состояния окружающей среды, с учетом понесенных убытков, в том числе упущенной выгоды. Согласно ст. 78 указанного закона вред окружающей среде, причиненный нарушением законодательства в области охраны окружающей среды компенсируется добровольно либо по решению суда или арбитражного суда. Размер вреда окружающей среде, причиненного нарушением законодательства в области охраны окружающей среды, определяется исходя из фактических затрат на восстановление нарушенного состояния окружающей среды, с учетом понесенных убытков, в том числе упущенной выгоды, а также в соответствии с проектами рекультивационных и иных восстановительных работ, при их отсутствии в соответствии с таксами и методиками исчисления размера вреда окружающей среде, утвержденными органами исполнительной власти, осуществляющими государственное управление в области охраны окружающей среды.

Для определения размера возмещения убытков, причиненных в результате порчи земли как природного объекта, в некото-

рых случаях применяются специальные методики. Приказом Роскомзема от 10.11.1993 г. и Минприроды РФ от 18.11.1993 г. утвержден Порядок определения размеров ущерба от загрязнения земель химическими веществами. Эта методика устанавливает правила исчисления размера ущерба, причиненного в результате загрязнения земель (почв) химическими веществами, включая загрязнение земель несанкционированными свалками промышленных, бытовых и других отходов. Применяется также методика определения ущерба окружающей природной среде при авариях на магистральных нефтепроводах, утв. Минтопэнерго России 01.11.1995 г. Она предназначена для определения ущерба окружающей природной среде в результате аварийных разливов нефти из-за отказов сооружений, объектов или линейной части магистральных нефтепроводов.

Довольно часто вред землям причиняется источником повышенной опасности. Статья 1079 ГК РФ регулирует вопросы ответственности за вред, причиненный деятельностью, создающей повышенную опасность для окружающих. Так, юридические лица и граждане, деятельность которых связана с повышенной опасностью для окружающих (использование транспортных средств, механизмов, электрической энергии высокого напряжения, атомной энергии, взрывчатых веществ, сильнодействующих ядов и т.п.; строительная и иная связанная с ней деятельность и др.), обязаны возместить вред, причиненный источником повышенной опасности, если не докажут, что вред возник вследствие непреодолимой силы или умысла потерпевшего. Владелец источника повышенной опасности может быть освобожден судом от ответственности полностью или частично также по основаниям, предусмотренным п. 2 и 3 ст. 1083 ГК РФ.

Освобождение от ответственности в этом случае возможно, во-первых, если грубая неосторожность самого потерпевшего содействовала возникновению или увеличению вреда. И, во-вторых, суд может уменьшить размер возмещения вреда, причиненного гражданином, с учетом его имущественного положения, за исключением случаев, когда вред причинен умышленными действиями.

Обязанность возмещения вреда возлагается на юридическое лицо или гражданина, которые владеют источником повышенной опасности на праве собственности, праве хозяйственного ведения или праве оперативного управления либо на ином законном основании (на праве аренды, по доверенности на право управления транспортным средством, в силу распоряжения соответствующего

органа о передаче ему источника повышенной опасности и т.п.).

Владелец источника повышенной опасности не отвечает за причиненный этим источником вред, если докажет, что источник выбыл из его обладания в результате противоправных действий других лиц. Ответственность за вред, причиненный источником повышенной опасности, в таких случаях несут лица, противоправно завладевшие источником. При наличии вины владельца источника повышенной опасности в противоправном изъятии этого источника из его обладания ответственность может быть возложена как на владельца, так и на лицо, противоправно завладевшее источником повышенной опасности. В ПП ВАС РФ от 21.10.1993 г. № 22 «О некоторых вопросах практики применения Закона РСФСР «Об охране окружающей природной среды» (с изм. от 10.04.2000 г.) указано, что вопрос об отнесении деятельности предприятия, учреждения, организации к числу представляющих повышенную экологическую опасность решается арбитражным судом в каждом конкретном случае самостоятельно. При этом необходимо иметь в виду, что к источникам повышенной опасности могут быть отнесены: промышленные предприятия, производящие выбросы токсичных и других вредных веществ в природную среду, сельскохозяйственные и лесные предприятия, использующие для обработки полей и лесов химические вещества, транспортные средства и т.п.

Предприятия, учреждения, организации, деятельность которых связана с повышенной опасностью для окружающей природной среды освобождаются от возмещения вреда, если докажут, что вред возник вследствие непреодолимой силы (п. 10 постановления).

§ 5. Характеристика административной ответственности за нарушение земельного законодательства

Меры административной ответственности за нарушение земельного законодательства установлены ст. 74 ЗК РФ и КоАП РФ. Административное наказание — установленная государством мера ответственности за административное правонарушение — применяется в целях предупреждения совершения новых правонарушений как правонарушителем, так и другими лицами. Административным правонарушением согласно ст. 2.1. КоАП РФ признается противоправное, виновное действие (бездействие) физического

или юридического лица, за которое КоАП РФ или законы субъектов Российской Федерации об административных правонарушениях устанавливают административную ответственность.

Административное правонарушение имеет определенные общие черты с преступлением, поскольку нередко объекты посягательства у них совпадают и по сути дела различаются по тяжести последствий для здоровья и жизни человека, размерам причиненного противоправным деянием ущерба. Поскольку законодатель в качестве основного признака уголовного преступления ввел критерий его общественной опасности (ст. 14 УК РФ), а при определении административного правонарушения в КоАП РФ этот признак отсутствует, то критерий «общественная опасность» может быть отнесен только к преступным деяниям.

Юридическое лицо признается виновным в совершении административного правонарушения, если будет установлено, что у него имелась возможность для соблюдения правил и норм, за нарушение которых предусмотрена административная ответственность, но им не были приняты все зависящие от него меры по их соблюдению. При этом назначение административного наказания юридическому лицу не освобождает от административной ответственности за данное правонарушение виновное физическое лицо, так же как привлечение к административной или уголовной ответственности физического лица не освобождает от административной ответственности юридическое лицо.

Административной ответственности подлежит лицо, достигшее к моменту совершения административного правонарушения шестнадцатилетнего возраста (ст. 2.3. КоАП РФ). Должностные лица подлежат административной ответственности за административные правонарушения в связи с неисполнением либо ненадлежащим исполнением своих служебных обязанностей (ст. 2.4. КоАП РФ). Понятие должностного лица содержится в примечании к указанной статье.

Административная ответственность за нарушение земельного законодательства предусмотрена в виде предупреждения или административного штрафа. Предупреждение представляет собой меру административного наказания, выраженную в официальном порицании физического или юридического лица. Предупреждение выносится в письменной форме (ст. 3.4. КоАП РФ). Административный штраф является денежным взысканием и может выражаться в денежной величине, кратной: минимальному размеру оплаты труда (без учета районных коэффициентов); стоимости предмета административного правонарушения на момент окон-

чания или пресечения административного правонарушения; сумме неуплаченных налогов, сборов, подлежащих уплате на момент окончания или пресечения административного правонарушения, либо сумме незаконной валютной операции.

Административное наказание назначается в пределах, установленных законом, предусматривающим ответственность за данное административное правонарушение, в соответствии с КоАП РФ. При назначении административного наказания физическому лицу учитываются характер совершенного правонарушения, личность виновного, его имущественное положение, обстоятельства, смягчающие или отягчающие административную ответственность. Если виновно юридическое лицо, то учитываются характер совершенного им административного правонарушения, имущественное и финансовое положение, обстоятельства, смягчающие или отягчающие административную ответственность.

Назначение административного наказания не освобождает лицо от исполнения обязанности, за неисполнение которой было назначено наказание. Никто не может нести административную ответственность дважды за одно и то же административное правонарушение (ст. 4.1. КоАП РФ).

По общему правилу, постановление по делу об административном правонарушении не может быть вынесено по истечении двух месяцев со дня совершения административного правонарушения. Однако за нарушение законодательства об охране окружающей среды указанный срок составляет один год.

Привлечение виновного к административной ответственности не исключает возможности возложения на него обязанности возместить причиненный ущерб.

Ряд земельных правонарушений гл. 7 КоАП РФ признает в качестве административных правонарушений в области охраны собственности. Так, ст. 7.1. КоАП РФ предусматривает административную ответственность за самовольное занятие земельного участка или его использование без оформленных в установленном порядке правоустанавливающих документов на землю, а в случае необходимости — без документов, разрешающих хозяйственную деятельность.

В настоящее время по данному вопросу имеется обширная арбитражная практика. Арбитражные суды первой и второй инстанций рассматривают большое количество дел, связанных с использованием земельных участков без оформления надлежащих правоустанавливающих документов (например, постановление ФАС МО от 09.08.2005 г. N КА-А40/7469-05), с неосвоением зе-

мельных участков в течение более трех лет (например, постановление ФАС МО от 01.09.2005 г. N КА-А40/6821-05) и др.

Уничтожение межевых знаков границ земельных участков, неуведомление собственником, владельцем или пользователем земельного участка, здания или сооружения, на которых установлены государственные геодезические сети, стационарные пункты наблюдений за состоянием окружающей среды, ст. 7.2 КоАП РФ рассматривает как административное правонарушение, которое влечет предупреждение или наложение штрафа.

В ст. 7.8. КоАП РФ установлена ответственность за самовольное занятие земельного участка прибрежной защитной полосы водного объекта, водоохранной зоны водного объекта либо зоны (округа) санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового снабжения. Статья 7.9. КоАП РФ предусматривает ответственность за самовольное занятие участка лесного фонда или участка леса, не входящего в лесной фонд. Речь идет об использовании этих участков для раскорчевки, возведения построек, переработки древесины, устройства складов и т.п. без надлежащего разрешения на использование этих участков.

Самовольная переуступка права пользования землей, участком лесного фонда, участком леса, не входящим в лесной фонд, а также самовольный обмен земельными или указанными выше участками являются согласно ст. 7.10. КоАП РФ административными правонарушениями. Статья 7.16. КоАП РФ устанавливает административную ответственность за незаконный отвод земельных участков на особо охраняемых землях историко-культурного назначения.

Составы земельных правонарушений предусмотрены в гл. 8 КоАП РФ, которой установлены административные правонарушения в области охраны окружающей природной среды и природопользования.

Предусмотрена административная ответственность за порчу земель (ст. 8.6. КоАП РФ). Речь идет о самовольном снятии или перемещении плодородного слоя почвы, его уничтожении, а равно порче земель в результате нарушения правил обращения с пестицидами и агрохимикатами или иными опасными для здоровья людей и окружающей среды веществами и отходами производства и потребления.

Административными правонарушениями являются: невыполнение обязанностей по приведению земель в состояние, пригодное для использования по целевому назначению (ст. 8.7. КоАП РФ); использование земель не по целевому назначению, невыпол-

нение обязательных мероприятий по улучшению и охране почв (ст. 8.8. КоАП РФ); нарушение порядка предоставления в пользование и режима использования земельных участков в водоохраных зонах и прибрежных полосах водных объектов (ст. 8.12. КоАП РФ); уничтожение либо повреждение сенокосов и пастбищных угодий, мелиоративных систем, а также дорог на землях лесного фонда или в лесах, не входящих в лесной фонд (ст. 8.30. КоАП РФ).

Нарушениями земельного законодательства являются некоторые административные правонарушения в сельском хозяйстве, ветеринарии и мелиорации земель (гл. 10 КоАП РФ) — проведение мелиоративных работ с нарушением проекта (ст. 10.9. КоАП РФ).

Отдельные административные нарушения на транспорте также являются нарушениями земельного законодательства (гл. 11 КоАП РФ). Так, распашка земли, покос травы, выпас скота, порубка или повреждение насаждений, снятие дерна или выемка грунта, вываливание мусора, снега либо спуск канализационных, промышленных, мелиоративных или сточных вод в водоотводные сооружения или резервы на полосе отвода автомобильной дороги, прокладка инженерных коммуникаций, установка наружной рекламы, дорожных знаков и указателей либо размещение объектов дорожного сервиса без согласования с дорожными органами, а равно разведение огня на полосе отвода и ближе 100 метров от деревянных мостов либо курение на мостах с деревянными настилами признаются согласно ст. 11.21. КоАП РФ административным правонарушением.

Административную ответственность влечет также нарушение землепользователями правил охраны автомобильных дорог или дорожных сооружений (ст. 11.22. КоАП РФ). Состав правонарушения образуют неисполнение землепользователями участков, прилегающих к полосам отвода автомобильных дорог, в пределах населенных пунктов на дорогах федерального значения обязанностей по устройству, ремонту или регулярной очистке пешеходных дорожек или переходных мостиков в границах закрепленных за ними участков, либо обязанностей по содержанию в технически исправном состоянии и чистоте выездов с закрепленных участков или подъездных путей на автомобильную дорогу общего пользования, включая проездные мостики.

Глава 19 КоАП РФ, посвященная административным правонарушениям против порядка управления, устанавливает административную ответственность за нарушение сроков рассмотрения заявлений (ходатайств) о предоставлении земельных участков в виде предупреждения, административного штрафа (ст. 19.9. КоАП

РФ). Несоблюдение порядка государственной регистрации прав на недвижимое имущество или сделок с ним (в том числе и на земельные участки) также является согласно ст. 19.21 КоАП РФ административным правонарушением. Правом применять административные наказания за указанные нарушения земельного законодательства обладают органы ФАКОН, Минприроды России, Госстроя России, органы санитарно-эпидемиологического надзора Минздрава России и суд (ст. 19.9. и 19.21. КоАП РФ).

§ 6. Характеристика дисциплинарной ответственности за земельные правонарушения

Статья 75 ЗК РФ предусматривает применение мер дисциплинарного воздействия за нарушение земельного законодательства. Меры дисциплинарной ответственности предусмотрены ТК РФ, а также иными законодательными актами, указанными в ст. 75 ЗК РФ. Определение дисциплинарного проступка как неисполнения или ненадлежащего исполнения работником по его вине возложенных на него трудовых обязанностей закреплено в ст. 192 ТК РФ.

Дисциплинарный проступок совершается в форме действия или бездействия. Бездействие выражается в неисполнении работником своих трудовых обязанностей. Субъективную сторону дисциплинарного проступка образует вина в форме умысла или неосторожности. Вопрос о применении к работнику мер дисциплинарного взыскания решается работодателем. Работник – физическое лицо, вступившее в трудовые отношения с работодателем, а работодатель – физическое лицо либо юридическое лицо (организация), вступившее в трудовые отношения с работником (ст. 20 ТК РФ).

За совершение дисциплинарного проступка работодатель имеет право применить следующие дисциплинарные взыскания: замечание; выговор; увольнение по соответствующим основаниям. Федеральными законами, уставами и положениями о дисциплине отдельных категорий работников могут быть предусмотрены другие дисциплинарные взыскания. Не допускается применение дисциплинарных взысканий, не предусмотренных федеральными законами, уставами и положениями о дисциплине.

К дисциплинарной ответственности могут привлекаться работники организаций за невыполнение трудовых обязанностей, которые связаны с соблюдением требований земельного законо-

дательства. Дисциплинарная ответственность может быть наложена также на руководителей организаций в случае дачи ими противоправного распоряжения подчиненным, выполнение которого повлекло нарушение норм земельного законодательства.

Порядок применения дисциплинарных взысканий урегулирован в ст. 193 ТК РФ.

§ 7. Уголовная ответственность за нарушения земельного законодательства

УК РФ предусматривает уголовную ответственность за регистрацию незаконных сделок с землей (ст. 170). Регистрация заведомо незаконных сделок с землей, искажение учетных данных государственного земельного кадастра, а равно умышленное занижение размеров платежей за землю, если эти деяния совершены из корыстной или иной личной заинтересованности должностным лицом с использованием служебного положения, наказываются штрафом в размере от 100 до 200 минимальных размеров оплаты труда или в размере заработной платы или иного дохода осужденного за период от одного до двух месяцев, либо лишением права занимать определенные должности или заниматься определенной деятельностью на срок до трех лет, либо обязательными работами на срок до 180 часов.

Регистрация незаконных сделок с землей, искажение сведений государственного земельного кадастра и занижение размеров платы за землю составляют объективную сторону этого преступления, которое может заключаться в совершении любого из этих действий. Права лиц на земельные участки могут быть нарушены в результате регистрации незаконной сделки по поводу земельного участка, который может принадлежать лицу (например, собственнику), не совершавшему эту сделку, в результате чего такое лицо может утратить право на землю. Права лица на земельный участок могут быть также нарушены в результате того, что в государственный земельный кадастр будут включены неверные сведения о принадлежности земельного участка, его состоянии.

Регистрация заведомо незаконных сделок с землей, искажение учетных данных государственного земельного кадастра влекут уголовную ответственность, если такие действия совершены должностным лицом. Должностное лицо должно для этого использовать свое служебное положение, совершить действия умышленно при наличии корыстной или иной личной заинтересованности.

В ПП ВС РФ от 05.11.1998 г. № 14 «О практике применения судами законодательства об ответственности за экологические правонарушения» разъясняется, что причинение вреда здоровью человека выражается в расстройстве здоровья, временной или постоянной утрате трудоспособности, причинении тяжкого, средней тяжести или легкого вреда одному ли нескольким лицам (п. 4). Причинение вреда окружающей среде может выразиться в гибели диких животных и лесов, растений, загрязнении водных объектов, гибели водных биологических ресурсов, загрязнении атмосферного воздуха и т.п. С момента наступления одного из таких последствий преступление считается оконченным.

II. ЗЕМЕЛЬНЫЕ КОНСУЛЬТАЦИИ

В законе «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» используются следующие основные понятия: «садовый земельный участок», «огородный земельный участок», «дачный земельный участок». Существует ли такое понятие, как «дачно-садовый» земельный участок? Могут ли я стать собственником дачно-садовых земельных участков общей площадью 1 га, если часть из них были мне подарены или куплены мною у родственников? В каких случаях я могу произвести отчуждение моего дачно-садового земельного участка? Является ли пропиской регистрация проживания в жилом доме, расположенном на таком земельном участке? Если да, то в каких случаях производится выписка, лишение прав на жилье и земельный участок?

1. В ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» (далее - Закон) дается следующее понятие земельным участкам, на базе которых создаются некоммерческие объединения граждан: а) садовый земельный участок - земельный участок, предоставленный гражданину или приобретенный им для выращивания плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля, а также для отдыха (с правом возведения жилого строения без права регистрации проживания в нем и хозяйственных строений и сооружений); б) огородный земельный участок - земельный участок, предоставленный гражданину или приобретенный им для выращивания ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля (с правом или без права возведения некапитального жилого строения и хозяйственных строений и сооружений в зависимости от разрешенного использования земельного участка, определенного при зонировании территории); в) дачный земельный участок - земельный участок, предоставленный гражданину или приобретенный им в целях отдыха (с правом возведения жилого строения без права регистрации проживания в нем или жилого дома с правом регистрации проживания в нем и хозяйственных строений и сооружений, а также с правом выращивания плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля).

Правовой статус (совокупность прав, обязанностей и ответственности владельца соответствующего земельного участка) указанных земельных участков различен и определяется, в основном,

наличием у владельца соответствующего земельного участка возможности 1) возводить на участке капитальное жилое строение и хозяйственные сооружения, 2) регистрироваться по месту жительства в возведенном капитальном жилом строении. В отношении других прав правовые статусы садоводческого, огороднического и дачного земельных участков, в основном, одинаковы. Так, наибольшим объемом прав по использованию и распоряжению земельным участком имеют владельцы дачных земельных участков (право возводить капитальные жилые строения и регистрироваться в них). У владельцев садовых земельных участков есть только право возводить на участке жилые строения (без права регистрации проживания) и хозяйственные постройки. А вот владельцы огородных земельных участков обладают наименьшим объемом прав в отношении принадлежащего земельного участка - могут иметь или не иметь права на возведение некапитального жилого строения (вагончик, бытовка, времянка и т.д.) и хозяйственных построек.

На основании изложенного следует, что Законом не определен правовой статус дачно-садовых, садово-огородных и т.п. земельных участков, вследствие чего понятие «дачно-садовый» земельный участок следует признать неправильным. Кроме того, в силу своего универсального характера дачный земельный участок, по сути, одновременно является и садовым и огородным (проще говоря, владелец дачного земельного участка обладает теми же правами, что и владельцы садовых и огородных участков, но не наоборот). Таким образом, владелец дачного земельного участка вправе: 1) возводить жилые строения без права регистрации проживания в нем или жилого дома с правом регистрации проживания в нем и хозяйственных строений и сооружений, 2) выращивать на участке плодовые, ягодные, овощные, бахчевые или иные сельскохозяйственные культуры и картофель. Однако, несмотря на сказанное, в ряде нормативных правовых актов всё-таки используется понятие «садово-огородное» объединение (например, в НК РФ, и принятых на его основе ведомственных нормативных правовых актах).

2. Конституцией РФ, как Основным законом государства, обладающим высшей юридической силой и имеющим прямое действие (т.е. непосредственно порождающим права и создающим обязанности) на всей территории России установлены следующие основные гарантии в отношении права собственности:

- в Российской Федерации признаются и защищаются равным образом частная, государственная, муниципальная и иные формы собственности;

- земля и другие природные ресурсы могут находиться в частной, государственной, муниципальной и иных формах собственности;

- право частной собственности охраняется законом;

- каждый вправе иметь имущество в собственности, владеть, пользоваться и распоряжаться им как единолично, так и совместно с другими лицами;

- граждане и их объединения вправе иметь в частной собственности землю;

- иные.

Если Вы владеете земельным участком на законном основании, лишать Вас права на земельный участок (а тем более права собственности) может только суд в ограниченно установленных законом случаях (например, использование земельного участка не по целевому назначению и др.).

3. Отчуждение земельного участка производится по волеизъявлению собственника любыми, не запрещенными законом, способами. Так, в соответствии со ст. 30 Закона собственники садовых, огородных и дачных земельных участков вправе их продать, подарить, обменять, заключить договор ренты или договор пожизненного содержания с иждивением, а также добровольно отказаться от указанных участков. В самом общем виде под отчуждением земельного участка понимается отказ собственника от права собственности на него с какой-либо целью.

Необходимо различать основания отчуждения и прекращения права собственности, а также не отождествлять их с осуществлением правомочия распоряжения земельным участком. Так отчуждение влечет прекращение права собственности по воле обладателя права. Прекращение права собственности осуществляется как по воле, так и вопреки воле обладателя права (например, лишение права собственности по решению суда с выплатой компенсации стоимости участка, изъятие участка для государственных или муниципальных нужд и др.). Правомочие распоряжения земельным участком предполагает определение юридической судьбы земельного участка по воле правообладателя в случаях как связанных с переходом права собственности, так и не связанных с ним (например, передача земельного участка в аренду, безвозмездное срочное пользование и т.д.).

4. Институт прописки в Российской Федерации отменен. В настоящее время этот институт называется постоянной регистрацией или регистрацией по месту жительства. Прекращение прав на жилье и земельный участок зависит от права, на котором такое

жилое помещение или земельный участок предоставлены гражданам и регулируется в настоящее время ЖК РФ и ЗК РФ соответственно.

Так, согласно ст. 44 ЗК РФ право собственности на земельный участок прекращается при отчуждении собственником своего земельного участка другим лицам, отказе собственника от права собственности на земельный участок, в силу принудительного изъятия у собственника его земельного участка в порядке, установленном гражданским законодательством (обращение взыскания на имущество по обязательствам; отчуждение имущества, которое в силу закона не может принадлежать данному лицу; отчуждение недвижимого имущества в связи с изъятием участка; выкуп бесхозно содержимых культурных ценностей, домашних животных; реквизиция; конфискация и др.).

Что касается прекращения права собственности на жилое помещение, то на него распространяются соответствующие нормы гражданского законодательства о прекращении права собственности и специальные положения ЖК РФ.

Наше садоводческое общество основано на объединении земельных участков, разрешённое использование которых не предусматривает возможность регистрации по месту жительства в жилых строениях, расположенных на этих земельных участках. Можно ли и как можно перерегистрировать наше садоводческое общество в дачное некоммерческое товарищество или партнерство, на земельных участках которого предусматривалась бы возможность возведения жилого строения с правом регистрации проживания в нем? В настоящее время местные власти выделяют нам не более 12 соток на человека. Имеют ли они право выделять большее количество земли (хотя бы 50 соток на человека)?

1. «Перерегистрация» юридических лиц в юриспруденции носит название реорганизации в форме преобразования и регулируется (в Вашей ситуации), в первую очередь, гл. IX ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» (далее - Закон), ГК РФ и рядом иных федеральных законов (в частности, ФЗ «О некоммерческих организациях»).

Реорганизация садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения (в Вашем случае изменение организационно-правовой формы) осуществляется в соответствии с решением общего собрания членов такого объединения. При реорганизации садоводческого, огороднического или дачного неком-

мерческого объединения вносятся соответствующие изменения в его устав или принимается устав в новой редакции.

Согласно основных положений ГК РФ о юридических лицах при преобразовании юридического лица одного вида в юридическое лицо другого вида к вновь возникшему юридическому лицу переходят права и обязанности реорганизованного юридического лица в соответствии с передаточным актом, в котором должны содержаться положения о правопреемстве по всем обязательствам реорганизованного объединения перед его кредиторами и должниками. Передаточный акт садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения утверждается общим собранием членов такого объединения и представляется вместе с учредительными документами для государственной регистрации вновь возникших юридических лиц. Члены реорганизованного садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения становятся членами вновь создаваемых садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений. Садоводческое, огородническое или дачное некоммерческое объединение считается реорганизованным с момента государственной регистрации вновь создаваемого некоммерческого объединения, за исключением случаев реорганизации в форме присоединения. Государственная регистрация вновь созданных в результате реорганизации садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений и внесение в Единый государственный реестр юридических лиц записей о прекращении деятельности реорганизованных садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений осуществляются в порядке, установленном ФЗ «О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей».

Вопросы изменения целевого назначения и разрешенного использования (правового режима) земельного участка (например, с огороднического в дачный) отнесены к ведению того органа (органа местного самоуправления или органа государственной власти), который выделил соответствующий земельный участок и разрешаются в установленном им порядке на основании соответственно федерального законодательства, законодательства субъектов РФ, нормативных правовых актов органов местного самоуправления. Однако для ведения садоводства и огородничества земли, как правило, выделяются из фонда перераспределения земель, формируемого из земель сельскохозяйственного назначения (изменение категории которых осуществляется по решению органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации).

2. Согласно ст. 13 Закона орган местного самоуправления на основании утвержденного списка граждан, подавших заявление о предоставлении садового, огородного или дачного земельного участка, определяет потребности в садовых, огородных или дачных земельных участках. Расчет производится исходя из установленных норм предоставления земельных участков с учетом необходимых земель общего пользования в садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединениях. Размер садового, огородного или дачного земельного участка устанавливается законами и иными нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации с учетом установленных федеральными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации для граждан отдельных категорий предельных норм предоставления земельных участков. Так, например, Законом Ярославской области от 03.07.2002 г. «О предельных размерах земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность на территории Ярославской области из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности» установлены следующие предельные максимальные размеры земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность на территории Ярославской области за плату для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства, садоводства, огородничества, животноводства, дачного строительства: для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства - 100 га; для садоводства - 0,25 га; для огородничества - 0,25 га; для животноводства - 1 га; для дачного строительства - 0,5 га.

В отношении отдельных категорий граждан предельные нормы предоставления земельных участков установлены федеральными законами или иными нормативными правовыми актами Российской Федерации. Так, Указом Президента РФ от 05.05.1992 г. N 431 «О мерах по социальной поддержке многодетных семей» рекомендовано выделять для таких семей садово-огородные участки в размере не менее 0,15 га на семью. Согласно ст. 5 Закона РФ от 15.01.1993 г. N 4301-1 «О статусе Героев Советского Союза, Героев Социалистического Труда и полных кавалеров ордена Славы» для названных лиц установлено бесплатное получение в собственность земельных участков под строительство индивидуальных домов, дач и под садово-огородные хозяйства площадью 0,10 га в городах и поселках городского типа и 0,30 га в сельской местности.

Таким образом, предельный размер земельного участка, предоставляемого для ведения дачного хозяйства, огородничества или садоводства определяется нормативными правовыми актами субъектов РФ, причём их размеры могут быть изменены только

вследствие изменения соответствующей нормы такого акта или путем принятия нового нормативного правового акта.

Однако необходимо отметить, что до настоящего времени полностью не произведено разграничение государственной собственности на землю на собственность Российской Федерации, субъектов Российской Федерации и собственность муниципальных образований, поэтому субъекты Российской Федерации, органы местного самоуправления распоряжаются земельными участками (в том числе, определяют предельные размеры их предоставления) в соответствии с полномочиями, делегированными Российской Федерацией. Так, согласно п. 10 ст. 3 ФЗ от 25.10.2001 г. N 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса РФ», ст. 5 ФЗ от 17.07.2001 г. N 101-ФЗ «О разграничении государственной собственности на землю», Правил распоряжения земельными участками, находящимися в государственной собственности, до разграничения государственной собственности на землю, утв. ПП РФ от 07.08.2002 г. N 576 распоряжение землями, находящимися в государственной собственности, до разграничения государственной собственности на землю осуществляется органами местного самоуправления в пределах их полномочий, если законодательством не предусмотрено иное. Например, в силу п. 2 ст. 4 Закона Московской области N 120/2004-ОЗ от 21.09.2004 г. «О предоставлении земельных участков, находящихся в государственной собственности, для осуществления предпринимательской и некоммерческой деятельности на территории Московской области» максимальные размеры земельных участков, которые могут предоставляться гражданам и юридическим лицам на основании решений органов местного самоуправления, устанавливаются Правительством Московской области для каждого муниципального образования в пределах от 0,5 до 3 гектаров.

По условиям договора аренды земельного участка в конце этого месяца я должен подать в местную администрацию заявку на заключение нового договора аренды. Я хочу получить арендуемый земельный участок в собственность, в связи с чем, три месяца назад подал соответствующее заявление в местную администрацию. В настоящее время мною инициировано уже не первое судебное разбирательство по поводу отказа местной администрации в предоставлении земельного участка в собственность. Можно ли параллельно с судебным разбирательством воспользоваться своим правом заключить договор аренды на новый срок, но с иными условиями? Повлияет ли в таком случае заявление о заключении договора аренды на новый срок

на поданное мною ранее заявление о предоставлении арендуемого земельного участка в собственность? Вправе ли местная администрация отказать в заключении договора аренды на новый срок на основании того, что на предоставление арендуемого мною земельного участка подал заявку районный лесхоз? Является ли такая заявка государственными или муниципальными нуждами?

В соответствии с п. 3 ст. 3 ЗК РФ имущественные отношения по владению, пользованию и распоряжению земельными участками, а также по совершению сделок с ними регулируются гражданским законодательством, если иное не предусмотрено земельным, лесным, водным законодательством, законодательством о недрах, об охране окружающей среды, специальными федеральными законами. Кроме того, согласно п. 2 ст. 22 ЗК РФ земельные участки могут быть предоставлены их собственниками в аренду в соответствии с гражданским законодательством и ЗК РФ. Таким образом, помимо земельного законодательства вопросы аренды земельных участков регулируются также гражданским законодательством. Так, в силу п. 1 ст. 621 ГК РФ, если иное не предусмотрено законом или договором аренды, арендатор, надлежащим образом исполнявший свои обязанности, по истечении срока договора имеет при прочих равных условиях преимущественное перед другими лицами право на заключение договора аренды на новый срок. Арендатор обязан письменно уведомить арендодателя о желании заключить такой договор в срок, указанный в договоре аренды, а если в договоре такой срок не указан, в разумный срок до окончания действия договора.

Примечательно то обстоятельство, что указанная выше норма закона (п. 1 ст. 621 ГК РФ) в ЗК РФ интерпретирована несколько иначе. Так, согласно п. 3 ст. 22 ЗК РФ по истечении срока договора аренды земельного участка его арендатор имеет преимущественное право на заключение нового договора аренды земельного участка. Таким образом, гражданским законодательством предусмотрено преимущественное право на заключение договора на новый срок (или пролонгация договора), а земельным законодательством (специальным) предусмотрено преимущественное право на заключение нового договора аренды, что ни одно и то же. В первом случае ранее заключённый договор продолжает действовать на изменённых сторонами условиях о сроке, во втором случае ранее заключённый договор прекращает свое действие по истечении срока и арендатор получает преимущественное право на заключение нового договора аренды. В итоге получается, что гражданским и

земельным законодательством фактически предусмотрены различные права, предоставляемые арендатору по окончании срока договора аренды. Указанные коллизии на практике могут привести к некоторым злоупотреблениям, но дабы избежать обширной полемики, предположим, что указанные права тождественны по своему существу.

Отвечая на Ваш первый вопрос, стоит заметить, что договорные отношения по поводу аренды земельного участка, сложившиеся между Вами и местной администрацией никак не влияют на административно-земельные отношения, возникшие в связи с подачей Вами заявления о предоставлении земельного участка в собственность. Эта два различных правоотношения, одно частное (договор аренды), другое публичное (предоставление в собственность). Что касается Вашего права на изменение условий договора при его пролонгации, необходимо отметить, что согласно ст. 621 ГК РФ такое изменение допускается по соглашению сторон. Это значит, что Вам надлежит направить в местную администрацию заявление с предложением об изменении условий договора аренды земельного участка и его пролонгации на предложенный Вами срок в течение срока, предусмотренного договором.

В тоже время, Вы можете воспользоваться правом, предоставленным ст. 624 ГК РФ, в соответствии с которой в законе или договоре аренды может быть предусмотрено, что арендованное имущество переходит в собственность арендатора по истечении срока аренды или до его истечения при условии внесения арендатором всей обусловленной договором выкупной цены. Если условие о выкупе арендованного имущества не предусмотрено в договоре аренды, оно может быть установлено дополнительным соглашением сторон, которые при этом вправе договориться о зачете ранее выплаченной арендной платы в выкупную цену.

На Ваши третий и четвёртый вопросы следует ответить отрицательно. Во-первых, выше было разъяснено преимущественное право арендатора на пролонгацию договора аренды. Нарушение этого права влечет последствия, предусмотренные ст. 621 ГК РФ, согласно которой если арендодатель отказал арендатору в заключении договора на новый срок, но в течение года со дня истечения срока договора с ним заключил договор аренды с другим лицом, арендатор вправе по своему выбору потребовать в суде перевода на себя прав и обязанностей по заключенному договору и возмещения убытков, причиненных отказом возобновить с ним договор аренды, либо только возмещения таких убытков. Во-вторых, согласно ст. 49 ЗК РФ перечень оснований, по которым может быть

принудительно изъят или выкуплен земельный участок, ограничен следующими исключительными случаями, связанными с:

1) выполнением международных обязательств Российской Федерации;

2) размещением объектов государственного или муниципального значения при отсутствии других вариантов возможного размещения этих объектов;

3) иными обстоятельствами в установленных федеральными законами случаях, а применительно к изъятию, в том числе путем выкупа, земельных участков из земель, находящихся в собственности субъектов Российской Федерации или муниципальной собственности, в случаях, установленных законами субъектов Российской Федерации.

Порядок изъятия (выкупа) строго регламентирован гражданским и земельным законодательством с учетом различных правовых гарантий, в том числе на полное возмещение убытков и предоставление по желанию арендатора взамен изъятых другого земельного участка.

Для более глубокого изучения этого вопроса рекомендую Вам ознакомиться со ст. 39, 55, 57, 63 ЗК РФ, 279 - 287 ГК РФ, а также Правилами возмещения собственникам земельных участков, земледельцам, землевладельцам и арендаторам земельных участков убытков, причиненных изъятием или временным занятием земельных участков, ограничением прав собственников земельных участков, земледельцев, землевладельцев и арендаторов земельных участков либо ухудшением качества земель в результате деятельности других лиц, утв. ПП РФ от 07.05.2003 г. N 262.

Нашим некоммерческим партнёрством в результате сделки купли-продажи приобретён у физического лица земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения с разрешённым использованием — «личное подсобное хозяйство». Однако такое разрешённое использование некоммерческое партнёрство не устраивает, так как не предполагает возможности осуществления на земельном участке капитального строительства. Нам бы подошло разрешённое использование «дачное хозяйство», но закон, регулирующий отношения в области дачного хозяйства, уже устарел и, к тому же, распространяется лишь на земельные участки, предоставляемые из государственной, а не частной собственности. Как можно изменить разрешённое использование земельного участка на дачное строительство?

В соответствии со ст. 3 ФЗ «О личном подсобном хозяйстве» право на ведение личного подсобного хозяйства имеют только дееспособные граждане, которым земельные участки предоставлены или которыми земельные участки приобретены для ведения личного подсобного хозяйства. Кроме того, в силу ст. 2 указанного закона личное подсобное хозяйство — форма непредпринимательской деятельности по производству и переработке сельскохозяйственной продукции. Таким образом, юридические лица (в том числе некоммерческие партнёрства) и индивидуальные предприниматели (для осуществления предпринимательской деятельности) не имеют права на ведение личного подсобного хозяйства, даже если ими приобретены земельные участки с соответствующим разрешённым использованием. Указанная юридическая коллизия приводит к парадоксальной ситуации, при которой приобретатель земельного участка не может его использовать в силу особенностей своего правового положения. Помимо этого, приобретённый некоммерческим партнёрством земельный участок является полевым (расположенным за чертой поселений — на землях сельскохозяйственного назначения), вследствие чего может использоваться исключительно для производства сельскохозяйственной продукции без права возведения на нем зданий и строений. Для устранения образовавшейся коллизии и необходимости приобретения права осуществлять на земельном участке капитальное строительство некоммерческое партнёрство решило изменить разрешённое использование принадлежащего ему земельного участка на дачное хозяйство.

В этом аспекте следует отметить, что ЗК РФ различает понятия «дачное хозяйство» и «дачное строительство», хотя не определяет, чем одно отличается от другого.

Ваши доводы относительно распространения положений ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» исключительно на отношения, связанные с предоставлением земель из государственной собственности, не вполне соответствуют истинному положению дел. В соответствии со ст. 2 указанного закона в системной взаимосвязи с его ст. 3 закон использует нормы других отраслей права, в силу чего комплексно регулирует отношения, возникающие в связи с ведением гражданами садоводства, огородничества и дачного хозяйства. Наряду с указанным законом правовое регулирование ведения гражданами садоводства, огородничества и дачного хозяйства осуществляется в соответствии с Конституцией РФ, гражданским, земельным, градостроительным, административным, уголовным и иным зако-

нодательством РФ, иными нормативными правовыми актами РФ, а также принимаемыми в соответствии с ними законами и иными нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации и нормативными правовыми актами органов местного самоуправления. Таким образом, нормы ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» всецело распространяются на отношения, возникающие в связи с ведением гражданами садоводства, огородничества и дачного хозяйства.

Согласно п. 8 ч. 1 ст. 1 ЗК РФ одним из принципов земельного законодательства является деление земель по целевому назначению на категории, согласно которому правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий и требованиями законодательства. В соответствии с ч. 2 ст. 7 ЗК РФ правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий, общие принципы и порядок проведения которого устанавливаются федеральными законами и требованиями специальных федеральных законов. Следовательно, разрешенное использование определяется с учетом зонирования территорий, проводимого в соответствии с требованиями законодательства. Однако до настоящего времени комплексных и специальных федеральных законов, определяющих зонирование территорий для земель всех категорий не принято (за исключением, ГСК РФ – в отношении земель поселений, ФЗ «Об охране окружающей среды» и ряда др.).

Кроме того, исходя из смысла взаимосвязанных норм земельного законодательства о разрешенном использовании земель, разумно сделать вывод о возможности зонирования исключительно территорий земель поселений, в противном случае иное противоречило бы здравому смыслу (бессмысленно производить зонирование, например, земель лесного фонда или земель сельскохозяйственного назначения, так как отсутствуют четкие критерии выделения оснований такого зонирования).

Согласно ст. 7 ЗК РФ любой вид разрешенного использования из предусмотренных зонированием территорий видов выбирается самостоятельно, без дополнительных разрешений и процедур согласования. Таким образом, при определении разрешенного использования земельного участка из земель, в отношении территорий которых проведено зонирование, никаких дополнительных постановлений и распоряжений органов власти об изменении

(установлении) разрешенного использования земельного участка не требуется.

Порядок изменения разрешённого использования земельного участка законодательством Российской Федерации не определён. Разрешённое использование конкретного земельного участка устанавливается, как правило, при его предоставлении соответствующими органами власти из государственной или муниципальной собственности. Однако по логике разумно предположить, что процедура изменения разрешённого использования земельного участка должна соответствовать процедуре установления разрешённого использования земельного участка при его предоставлении. Указанная точка зрения подтверждается практикой (см. например, Постановление Правительства Москвы от 05.08.2003 г. N 659-ПП «Об изменении целевого назначения и разрешенного использования земельного участка по ул. Крылатской закрытым акционерным обществом «Ясенево»). Представляется, что для изменения разрешённого использования земельного участка необходимо подать соответствующее заявление в уполномоченный орган (орган государственной власти или орган местного самоуправления).

Однако необходимо знать, что при изменении разрешённого использования земельного участка на дачное хозяйство, в отношении него будет действовать норма п. 2 ст. 29 ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан», в соответствии с которой при совершении сделок с садовыми, огородными и дачными земельными участками изменение их целевого назначения и разрешенного использования не допускается.

Если начать пользоваться пустующим участком земли в деревне, можно ли будет впоследствии оформить его в собственность? Соседи, имеющие землю, граничащую с указанным земельным участком, не против такого пользования.

Поставленный Вами вопрос абсолютно неоднозначно решается на практике, хотя правовое регулирование т.н. «фактического пользования без достаточных правовых оснований» довольно-таки четко определено земельным законодательством. Дело в том, что обладание любым имуществом только тогда будет законным, когда оно основано на определенных правовых основаниях (в юриспруденции совокупность таких оснований получила название - ТИТУЛ). Такими основаниями являются: закон, соглашение вла-

дельцев (договор), судебное решение, распоряжение прежнего владельца (дарение, пожертвование, завещание), обычай и др. Только в редких случаях законодательством допускается исключение из этого правила (например, признание прав на самовольную постройку, возникновение права в силу приобретательной давности и др.). В вашей ситуации фактически пустующий земельный участок не значит бесхозный (не имеющий законного владельца). Несмотря на необъятные территориальные просторы нашей страны, законные владельцы указанных территорий всегда определены (например, Российская Федерация, субъекты Российской Федерации, муниципальные образования, граждане и организации). Поэтому и у Вашего земельного участка есть законный владелец, о котором Вы свободно можете узнать из открытого для всеобщего доступа Реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, обязанность по ведению которого возложена на соответствующие учреждения юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним (в Москве — Главное управление ФРС по Москве), также можете обратиться в местную администрацию, где Вам обязательно должны помочь определить законного владельца интересующего Вас земельного участка. Таким образом, в данном случае Ваши действия по пользованию чужим земельным участком незаконны, виду чего могут повлечь неблагоприятные последствия, вытекающие из права законного владельца отстаивать свой титул (в соответствии с п. 2 ч. 1 ст. 60 ЗК РФ нарушенное право на земельный участок подлежит восстановлению в случае самовольного занятия земельного участка. Убытки, причиненные нарушением прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков, подлежат возмещению в полном объеме, в том числе упущенная выгода, в порядке, предусмотренном гражданским законодательством). На основании решения суда лицо, виновное в нарушении прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков, может быть принуждено к исполнению обязанности в натуре (восстановлению плодородия почв, восстановлению земельных участков в прежних границах, возведению снесенных зданий, строений, сооружений или сносу незаконно возведенных зданий, строений, сооружений, восстановлению межевых и информационных знаков, устранению других земельных правонарушений и исполнению возникших обязательств).

Однако вернемся к высказанному в начале консультации положению о различии в практическом применении законодатель-

ства в отношении самовольного занятия земельного участка. В силу ст. 234 ГК РФ лицо - гражданин или организация, - не являющееся собственником имущества, но добросовестно, открыто и непрерывно владеющее как своим собственным недвижимым имуществом (к которому относится земельный участок) в течение пятнадцати лет либо иным имуществом в течение пяти лет, приобретает право собственности на это имущество (приобретательная давность). Право собственности на недвижимое и иное имущество, подлежащее государственной регистрации, возникает у лица, приобретшего это имущество в силу приобретательной давности, с момента такой регистрации. Таким образом, любое лицо (гражданин или организация) могут стать собственниками имущества, если при соблюдении перечисленных выше требований они владели им определенный законом срок. Однако в силу анализа норм ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», а также ГПК РФ необходимо сделать вывод о возможности государственной регистрации права собственности на земельный участок только на основании судебного решения, вынесенного в порядке особого производства по заявлению заинтересованного лица о признании юридического факта (добросовестного, открытого, непрерывного владения в течение 15 лет).

Действительно ли с 2006 года выходит закон о частной собственности на землю? Если да, то помешает ли это оформить землю, которая сейчас принадлежит колхозу под дачный поселок? Если оформить дачные участки на разных людей, а потом купить одному - возможен такой вариант увеличения своего участка?

Законом, установившим частную собственность на землю является Конституция РФ, принятая всенародным голосованием 12 декабря 1993 г. В статье 9 Конституции РФ определено, что земля и другие природные ресурсы используются и охраняются в Российской Федерации как основа жизни и деятельности народов, проживающих на соответствующей территории.

В соответствии с ч. 1 ст. 36 Конституции РФ граждане и их объединения вправе иметь в частной собственности землю.

Земля может находиться в частной, государственной, муниципальной и иных формах собственности (ст. 9), право частной собственности охраняется законом. Никто не может быть лишен своего имущества иначе как по решению суда (ст. 35).

Владение, пользование и распоряжение землей осуществляется собственниками свободно, если это не наносит ущерба окру-

жающей среде и не нарушает прав и законных интересов иных лиц (ч. 2 ст. 36). В Российской Федерации не должны издаваться законы, отменяющие или умаляющие права и свободы человека и гражданина (ч. 2 ст. 55). Права граждан (в том числе на землю) могут быть ограничены федеральным законом только в целях защиты основ конституционного строя, нравственности, здоровья, прав и законных интересов других лиц, обеспечения обороны и безопасности государства (ч. 3 ст. 55).

В соответствии с ч. 3 ст. 36 Конституции РФ условия и порядок пользования землей определяются на основе федерального закона. Основным специализированным источником, закрепляющим основополагающее право каждого человека на землю и регламентирующим порядок его осуществления является Земельный кодекс РФ от 25 октября 2001 г.

Земельные участки, принадлежащие на праве собственности сельскохозяйственным организациям, участвуют в гражданском обороте наряду с иными видами объектов гражданских прав.

Согласно п. 3 ст. 3 ЗК РФ имущественные отношения по владению, пользованию и распоряжению земельными участками, а также по совершению сделок с ними регулируются гражданским законодательством, если иное не предусмотрено земельным, лесным, водным законодательством, законодательством о недрах, об охране окружающей среды, специальными федеральными законами. Поэтому в отношении земельных участков, принадлежащих на праве собственности сельскохозяйственным организациям, применяются положения ГК РФ о любых сделках с указанными земельными участками, которые не противоречат специальному законодательству.

Указанный Вами вариант увеличения размера земельного участка за счет приобретения других земельных участков в рамках разрешенного использования - дачное строительство никакими нормами законодательства не ограничен.

В чем суть нового закона о «дачной амнистии» и как можно им воспользоваться?

В соответствии со ст. 6 ФЗ от 14.06.1994 г. № 5-ФЗ «О порядке опубликования и вступления в законную силу федеральных конституционных законов, федеральных законов, актов палат Федерального Собрания» закон считается вступившим в законную силу по истечении 10 дней с момента его официального опубликования, если в самом законодательном акте не установлен иной поряд-

док вступления в силу. Кроме того, этому должно предшествовать рассмотрение законопроекта ГД ФС РФ, одобрение СФ ФС РФ и подписание Президентом РФ.

«Дачная амнистия» - проект ФЗ «О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации в части уточнения условий и порядка признания прав граждан на недвижимое имущество, используемое для удовлетворения жилых и бытовых нужд (жилые дома, садовые дома и гаражи в товариществах и кооперативах, а также соответствующие земельные участки)», который внесен на рассмотрение в ГД ФС РФ. По замыслу законодателя данный закон внесет ряд изменений в российское законодательство: ГК РФ, ГСК РФ, законы «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан», «О землеустройстве», «О государственном земельном кадастре», которые коснутся членов садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений, владельцев земельных участков. В ближайшее время планируется принятие данного Федерального закона.

На основе положений законопроекта можно дать следующие комментарии:

1. Граждане смогут в заявительном порядке оформить в собственность жилые и садовые дома, гаражи в товариществах и кооперативах и соответствующие земельные участки, если этого не было сделано раньше. При регистрации права на земельные участки, если в правоустанавливающих документах это право однозначно не определено, земельные участки будут считаться предоставленными их владельцу на праве собственности, за исключением случаев, когда такой земельный участок изъят из оборота и на него распространяется запрет на приватизацию.

2. До 1 января 2007 года любой дачник сможет зарегистрировать в упрощенном, заявительном порядке самовольно возведенные здания (садовые домики, гаражи, хозяйственные постройки, и т.д., за исключением многоквартирных жилых домов).

3. Новый ГСК РФ позволил возводить и ремонтировать вспомогательные постройки без разрешения, однако его нормы не распространяются на постройки, возведенные до вступления кодекса в силу — декабрь 2004 года, комментируемый законопроект предполагает распространить данную правовую норму на ранее возведенные постройки.

4. Кроме этого, дачник, который решится зарегистрировать свое имущество, сможет расширить площадь своего участка. Зако-

но проектом предусматриваются поправки в ЗК РФ, которые закрепят за гражданами реальный занимаемый участок даже в случае имеющихся отклонений от формально зафиксированных в документах норм (например, 8 соток, вместо положенных 6). Однако в данной ситуации необходимо наличие важного условия – отсутствие возражений со стороны ближайших соседей, кооператива и муниципалитета в случае, если участок граничит с землей муниципалитета. Таким образом, если рядом с вашим участком есть бесхозная земля, то Вы, вероятно, сможете зарегистрировать в отношении её соответствующее право.

5. Срок упрощенного декларирования ограничен 1 января 2010 года. Новый порядок может вступить в силу уже с 1 января 2006 года.

Действительно ли будет невозможно в 2006 году купить пай у колхозников в связи с выходом нового закона. Какой выйдет закон в отношении купли-продажи земли сельскохозяйственного назначения?

18 июля 2005 года были внесены изменения в ФЗ от 24.07.2002 г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», которые вступили в силу с 31 июля 2005 года.

Действительно, изменился порядок совершения сделок (в частности, купли-продажи) с долями в общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения. Без выделения земельного участка в счет земельной доли такая земельная доля может быть, в частности, продана только другому участнику долевой собственности, сельскохозяйственной организации или гражданину - члену крестьянского (фермерского хозяйства), использующим земельный участок, находящийся в долевой собственности. А продажа земельной доли сторонним лицам возможна только после выделения земельного участка в натуре в счет земельной доли.

Таким образом, осуществление купли-продажи земельной доли в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения на сегодняшний день является вполне возможным, однако ограничено рядом вышеуказанных условий.

От чего, кроме перечисленных факторов (конфигурация участка, кадастровая оценка, площадь), может зависеть стоимость отвода земли? За чей счёт должен оплачиваться отвод земли?

В соответствии с п. «к» ч. 1 ст. 72 Конституции РФ земельное законодательство находится в совместном ведении Российской Федерации и субъектов Российской Федерации. В связи с этим федеральным законодательством, в частности, ЗК РФ, ФЗ «О землеустройстве», Положением о проведении территориального землеустройства, утв. ПП РФ от 07.06.2002 г. N 396, Инструкцией по межеванию земель, утв. Роскомземом 08.04.1996 г. и другими правовыми актами определяется понятие землеустройства, его организация, основания и порядок проведения, а также формы необходимых документов в целях создания единой практики и проведения единой земельной политики на территории всей страны.

Однако, так как различные регионы нашей необъятной Родины существенно отличаются друг от друга состоянием плодородия почв, развитостью инфраструктуры, востребованностью земельных участков у населения и т.д., а субъекты РФ имеют право принимать (и принимают) региональные правовые акты, регулирующие земельные отношения, в том числе касающиеся обеспечения землеустроительных мероприятий, именно они (зачастую ряд подобных полномочий делегируются органам местного самоуправления) определяют стоимостные показатели ряда проводимых землеустроительных мероприятий. Кроме того, землеустроительные мероприятия могут проводиться юридическими лицами или индивидуальными предпринимателями, что подразумевает под собой свободный ценовой рубеж осуществляемых операций.

Законодательство Российской Федерации не содержит понятия «отвод земли», а оперирует более широким термином – землеустройство, понятие которого содержится в ст. 68 ЗК РФ и ст. 1 ФЗ «О землеустройстве» – мероприятия по изучению состояния земель, планированию и организации рационального использования земель и их охраны, образованию новых и упорядочению существующих объектов землеустройства и установлению их границ на местности (территориальное землеустройство), организации рационального использования гражданами и юридическими лицами земельных участков для осуществления сельскохозяйственного производства, а также по организации территорий, используемых общинами коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации.

Ст. 3 ФЗ «О землеустройстве» устанавливает случаи обязательного проведения землеустройства, среди которых – предоставление земельных участков. По смыслу взаимосвязанных положений ЗК РФ предоставление земельных участков может осуществляться: 1) в собственность; 2) в постоянное (бессрочное) пользо-

вание; 3) в аренду; 4) в безвозмездное срочное пользование. Исследовав ряд правовых актов, регулирующих порядок проведения землеустройства, можно прийти к выводу, что оплату за проведение землеустроительных мероприятий производит инициатор их осуществления — лицо, заинтересованное в получении земельного участка на том или ином праве.

Если инициатором предоставления земельного участка является арендатор (субарендатор), желающий получить земельный участок в аренду, то он и несет бремя оплаты землеустроительных мероприятий.

В соответствии с ч. 6 ст. 22 ЗК РФ арендатор земельного участка имеет право передать арендованный земельный участок в субаренду в пределах срока договора аренды земельного участка без согласия собственника земельного участка при условии его уведомления, если договором аренды земельного участка не предусмотрено иное.

За счёт изменения черты поселения хотел бы расширить свой земельный участок путём присоединения свободных земель. В земельном комитете пытался узнать, есть ли в районе пустующие земли, но чиновники направили меня в сельсовет. Однако в сельсовете мне ответили, что ничего не знают. Как заставить земельный комитет выполнять требования ПП РФ от 02.12.2000 г. N 918 «Об утверждении правил предоставления сведений государственного земельного кадастра»?

Земельное законодательство не даёт чёткого определения и не устанавливает специального правового режима для земель, предназначенных для изменения черты поселения за счёт расширения его территории. Теоретически черта поселения может быть изменена за счёт земель любой категории при соблюдении определенной процедуры оформления (перевода земли). Так, черта поселения может быть изменена за счёт земель запаса (ст. 108 ЗК РФ), земель сельскохозяйственного назначения (пп. 3 п. 1 ст. 7 ФЗ «О переводе земель из одной категории в другую»). Особо следует отметить земли пригородных зон, которые в соответствии со ст. 86 ЗК РФ находятся за пределами черты городских поселений. В пределах пригородной зоны могут выделяться резервные земли для развития города (однако, у указанных земель иная категория, нежели у земель поселений). В отношении резервных земель сельских поселений земельное законодательство никаких положений не содержит.

Приобретение «свободных земельных участков», предназначенных для расширения территории поселения допускается в порядке, установленном земельным законодательством в зависимости от целевого назначения и разрешенного использования интересующих земель.

Согласно Правилам предоставления сведений государственного земельного кадастра, утв. ПП РФ от 02.12.2000 г. N 918 сведения государственного земельного кадастра предоставляются Федеральным агентством кадастра объектов недвижимости и его территориальными органами. Лицо, заинтересованное в получении сведений государственного земельного кадастра, подает в соответствующий орган письменное заявление с указанием своих реквизитов, объемов и характера запрашиваемых сведений, формы предоставления и способа доставки. К заявлению прикладывается квитанция об оплате услуг за предоставление сведений.

Для получения сведений об определенном земельном участке в заявлении указывается кадастровый номер этого участка, а при его отсутствии приводится описание местоположения (адресный ориентир) земельного участка. Для получения сведений обо всех земельных участках, расположенных в границах определенной территории, в заявлении даются ориентиры ее границ. Выдача запрашиваемых сведений заинтересованному лицу производится после предъявления им паспорта или заменяющего его документа.

Отказ в выдаче сведений государственного земельного кадастра может быть обжалован в судебном порядке. Должностные лица органов, обязанных предоставлять сведения государственного земельного кадастра заинтересованным юридическим и физическим лицам, виновные в нарушении порядка предоставления таких сведений, несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Таким образом, для получения интересующих сведений Вам необходимо обратиться с письменным заявлением в соответствующий территориальный орган ФАКОН.

В территориальном управлении РФФИ мне сказали, что приоритет в получении земельных участков имеют государственные организации. В этой связи возникает вопрос - как стать государственной организацией?

В соответствии с ч. 2 ст. 15 ЗК РФ граждане и юридические лица имеют право на равный доступ к приобретению земельных участков в собственность. Земельные участки, находящиеся в госу-

дарственной или муниципальной собственности, могут быть предоставлены в собственность граждан и юридических лиц, за исключением земельных участков, которые в соответствии с законодательством Российской Федерации не могут находиться в частной собственности (например, земельные участки, изъятые из оборота, не предоставляются в частную собственность). Кроме того, Конституция РФ в ч. 2 ст. 8 установила, что в Российской Федерации признаются и защищаются равным образом частная, государственная, муниципальная и иные формы собственности.

Таким образом, доводы территориального управления РФФИ не соответствуют действительности.

Как изменится правовой режим земельного участка при переводе его из категории земель сельскохозяйственного назначения в категорию земель поселений?

Для того, чтобы земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения изменил целевое назначение путём включения его территории в состав конкретного поселения необходимо осуществление сложных мероприятий — перевод земель сельскохозяйственного назначения в земли поселений и изменение черты поселения. Правовое значение черты городских и сельских образований определено в земельном законодательстве.

Согласно ст. 84 ЗК РФ городская черта, черта поселков и сельских поселений является внешней границей земель города, поселка, сельского поселения, которая отделяет их от других категорий земель. Изменение черты городских (сельских) поселений регламентируется земельным и градостроительным законодательством (ЗК РФ, ГСК РФ, ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую» и др.), законодательными актами субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления. При этом в ГСК РФ отсутствует понятие «черта поселения», его заменяет категория «граница поселения». Данная нестыковка объясняется особенностями правоотношений, регулируемых указанными законами.

Значение факта изменения черты поселения заключается в том, что его результатом является определение сферы применения правового режима земель поселений на всю территорию, которая включается в земли поселений. Следует отметить, что в соответствии с ч. 6 ст. 84 ЗК РФ включение земельных участков в черту поселения не влечет прекращения права собственности на землю, права землевладения, землепользования и аренды на эти участки.

Однако в этом случае изменяются ставки земельного налога. Так, в соответствии со ст. 394 НК РФ налоговые ставки по земельному налогу устанавливаются нормативными правовыми актами органов местного самоуправления (причем при установлении налога местные власти могут самостоятельно устанавливать по данному налогу налоговые льготы, основания и порядок их применения, включая установление размера не облагаемой налогом суммы для отдельных категорий налогоплательщиков). Причем налоговые ставки не могут превышать: а) 0,3 процента в отношении земельных участков: 1) отнесенных к землям сельскохозяйственного назначения или к землям в составе зон сельскохозяйственного использования в поселениях и используемых для сельскохозяйственного производства; 2) предоставленных для личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества или животноводства; б) 1,5 процента в отношении прочих земельных участков.

При этом НК РФ разрешает устанавливать дифференцированные налоговые ставки в зависимости от категорий земель и (или) разрешенного использования земельного участка.

Мы присмотрели землю, пригодную для создания экологического поселения, но она принадлежит разорившемуся сельхозкооперативу. С чего начать оформление земли? К кому необходимо обратиться с соответствующим предложением (председателю колхоза или в городской земельный комитет)?

Правовые и экономические основы создания и деятельности сельскохозяйственных кооперативов и их союзов, составляющих систему сельскохозяйственной кооперации Российской Федерации, определены в ФЗ «О сельскохозяйственной кооперации» (далее - Закон). В соответствии со ст. 1 Закона сельскохозяйственным кооперативом признаётся организация, созданная сельскохозяйственными товаропроизводителями на основе добровольного членства для совместной производственной или иной хозяйственной деятельности, основанной на объединении их имущественных паевых взносов в целях удовлетворения материальных и иных потребностей членов кооператива.

Сельскохозяйственный кооператив может быть создан в форме производственного или потребительского кооператива. Таким образом, для уяснения объёма правоспособности интересующего вас сельскохозяйственного кооператива, необходимо выяснить его конкретную организационно-правовую форму (потребительский или производственный). Так, сельскохозяйственным производ-

ственным кооперативом (далее - производственный кооператив) признается сельскохозяйственный кооператив, созданный гражданами для совместной деятельности по производству, переработке и сбыту сельскохозяйственной продукции, а также для выполнения иной не запрещенной законом деятельности, основанной на личном трудовом участии членов кооператива. Производственный кооператив является коммерческой организацией. Видами производственных кооперативов, в свою очередь, являются сельскохозяйственная артель (колхоз), рыболовецкая артель (колхоз) и кооперативное хозяйство (далее - коопхоз), а также иные кооперативы.

Сельскохозяйственной или рыболовецкой артелью (колхозом) признается сельскохозяйственный кооператив, созданный гражданами на основе добровольного членства для совместной деятельности по производству, переработке, сбыту сельскохозяйственной (рыбной) продукции, а также для иной не запрещенной законом деятельности путем добровольного объединения имущественных паевых взносов в виде денежных средств, земельных участков, земельных и имущественных долей и другого имущества граждан и передачи их в паевой фонд кооператива. Для членов сельскохозяйственной и рыболовецкой артелей (колхозов) обязательно личное трудовое участие в их деятельности, при этом их члены являются сельскохозяйственными товаропроизводителями независимо от выполняемых ими функций. Фирменное наименование сельскохозяйственной либо рыболовецкой артели (колхоза) должно содержать ее наименование и слова «сельскохозяйственная артель» или «колхоз» либо «рыболовецкая артель» или «рыболовецкий колхоз». Коопхозом признается сельскохозяйственный кооператив, созданный главами крестьянских (фермерских) хозяйств и (или) гражданами, ведущими личные подсобные хозяйства, на основе добровольного членства для совместной деятельности по обработке земли, производству животноводческой продукции или для выполнения иной деятельности, связанной с производством сельскохозяйственной продукции и основанной на личном трудовом участии членов коопхоза и объединении их имущественных паевых взносов в размере и порядке, установленных Законом и уставом коопхоза. При этом в паевой фонд коопхоза не передаются земельные участки, которые остаются в собственности (владении, аренде) крестьянских (фермерских) или личных подсобных хозяйств, за исключением земель, предназначенных для общекооперативных нужд. Фирменное наименование коопхоза должно содержать его наименование и слово «коопхоз».

Сельскохозяйственным потребительским кооперативом (далее - потребительский кооператив) признается сельскохозяйственный кооператив, созданный сельскохозяйственными товаропроизводителями (гражданами и (или) юридическими лицами) при условии их обязательного участия в хозяйственной деятельности потребительского кооператива. Потребительские кооперативы являются некоммерческими организациями и в зависимости от вида их деятельности подразделяются на перерабатывающие, бытовые (торговые), обслуживающие, снабженческие, садоводческие, огороднические, животноводческие, кредитные страховые и иные кооперативы.

Вследствие вашего указания о разорении кооператива, Вам необходимо уточнить, не применяются ли по отношению к кооперативу специальные процедуры прекращения деятельности (банкротство или ликвидация), так как от этого зависит возможность отчуждения кооперативом интересующих Вас земельных участков (в рамках указанных процедур за счет имущества кооператива удовлетворяются требования его кредиторов). Если указанные процедуры к кооперативу не применялись, возможность отчуждения им земельных участков реализуется в рамках обычного гражданского оборота посредством совершения гражданско-правовой сделки (например, купля-продажа).

Однако, ввиду того, что специальная норма - п. 3 ст. 38 Закона не содержит указания на орган кооператива, правомочный принимать решение об отчуждении земельных участков и основных средств производства кооператива, то в силу пп. 6 ч. 2 ст. 20 Закона и устава конкретного кооператива такими полномочиями должно обладать Общее собрание членов кооператива. Таким образом, Вам необходимо выяснить не применяются ли к кооперативу процедуры его ликвидации в связи с неплатежеспособностью и установить на основании Устава орган, полномочный отчуждать земельный участок.

В каком государственном органе регистрируется устав сельскохозяйственного кооператива? Имею ли я право запросить устав сельскохозяйственной организации, к которой не имею отношения?

Действующее законодательство предусматривает возможность (и одновременно обязательность) регистрации уставов только в отношении ряда специализированных юридических лиц (например, уставов муниципальных образований, уставов добровольных объединений (ассоциаций) экономического взаимодействия

субъектов Российской Федерации и др.). В отношении сельскохозяйственных кооперативов такой обязанности не установлено.

Что касается непосредственно сведений о государственной регистрации конкретного юридического лица (и в частности сельскохозяйственного кооператива), то такую информацию в соответствии с положениями ФЗ «О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей» можно получить в ИФНС по месту постановки на налоговый учёт интересующей Вас организации.

В отношении обязанности юридического лица (в том числе и сельскохозяйственного кооператива - ст. 11 ФЗ «О сельскохозяйственной кооперации») предоставлять информацию о своей деятельности (к которым относятся и учредительные документы), то такая обязанность устанавливается только в отношении участников юридического лица (акционеров АО, членов кооперативов и т.д.).

Мы бы хотели приобрести в собственность или в аренду свободные земли, которые предположительно располагаются на территории (или вблизи) государственного заповедника. При обращении в администрации районов, посёлков с вопросом о предоставлении указанных земель в собственность или в аренду нам было отказано. Почему нам отказывают в предоставлении данных земель?

В настоящее время практически вся «свободная» земля в Российской Федерации находится в государственной собственности. Дело в том, что многообразие форм собственности в России было признано ещё в 1993 г. на основании ч. 2 ст. 8 и ч. 2 ст. 9 (в части земельной собственности) Конституции РФ.

Однако, несмотря на это обстоятельство и вне зависимости от принципа прямого действия Конституции (прямое действие Конституции означает, что ее нормы действуют непосредственно, независимо от наличия актов отраслевого законодательства), реального разграничения собственности на землю до сих пор не произошло ввиду отсутствия соответствующего правового регулирования (ЗК РФ принят только спустя 8 лет после принятия Конституции РФ). На основании ФЗ «О разграничении государственной собственности на землю» Правительство РФ определяет перечни земельных участков, на которые соответственно у Российской Федерации, субъектов Российской Федерации и муниципальных образований возникает право собственности, однако до сих пор такие перечни определены в отношении лишь ограниченного количества земель.

Что касается приобретения земель заповедников, то необходимо знать следующее:

1. В соответствии со ст. 95 ЗК РФ земли заповедников относятся к землям особо охраняемых природных территорий. Одним из принципов земельного права в соответствии с пп. 6 п. 1 ст. 1 ЗК РФ является приоритет сохранения особо ценных земель и земель особо охраняемых территорий, согласно которому изменение целевого назначения указанных земель ограничивается или запрещается в порядке, установленном федеральными законами.

2. К землям особо охраняемых территорий относятся земли, которые имеют особое природоохранное, научное, историко-культурное, эстетическое, рекреационное, оздоровительное и иное ценное значение, которые изъяты в соответствии с постановлениями федеральных органов государственной власти, органов государственной власти субъектов Российской Федерации или решениями органов местного самоуправления полностью или частично из хозяйственного использования и оборота и для которых установлен особый правовой режим.

3. В соответствии с п. 2 ст. 95 ЗК РФ земли особо охраняемых природных территорий относятся к объектам общенационального достояния и могут находиться в федеральной собственности, собственности субъектов Российской Федерации и в муниципальной собственности. В случаях, предусмотренных федеральными законами, допускается включение в земли особо охраняемых природных территорий земельных участков, принадлежащих гражданам и юридическим лицам на праве собственности. Таким образом, предоставление земель особо охраняемых природных территорий в частную собственность не допускается.

4. Кроме того, на землях государственных природных заповедников, в том числе биосферных, национальных парков, природных парков, государственных природных заказников, памятников природы, дендрологических парков и ботанических садов, включающих в себя особо ценные экологические системы и объекты, ради сохранения которых создавалась особо охраняемая природная территория, запрещается деятельность, не связанная с сохранением и изучением природных комплексов и объектов и не предусмотренная федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации.

В пределах земель особо охраняемых природных территорий изменение целевого назначения земельных участков или прекращение прав на землю для нужд, противоречащих их целевому назначению, не допускается. Земельные участки в границах государ-

ственных заповедников и национальных парков не подлежат приватизации.

Таким образом, необходимо определённо выяснить, являются ли интересующие Вас земли территорией заповедника. Если указанные земли расположены вне заповедной территории, тогда действия администрации, отказавшей в предоставлении земельных участков (при отсутствии иных законных оснований отказа) должны быть признаны незаконными.

В каких случаях земельные участки предоставляются бесплатно? Действительно ли есть Программа возрождения заброшенных деревень?

Нормативного документа с названием «Программа возрождения заброшенных деревень» не существует. Видимо имеется в виду ФЦП «Социальное развитие села до 2010 г.»¹. Вопрос бесплатного получения земли не только чрезвычайно актуален в «житейском» смысле, но и представляет большой интерес с точки зрения юридического обоснования. Земельное законодательство содержит два важных в этом смысле понятия: «предоставление земли» и «приобретение земли». При этом в различных актах и даже в различных разделах одного акта указанные понятия могут отождествляться по смыслу (быть синонимами), а могут иметь и совершенно разное значение.

Законодатель не даёт четкого разграничения указанных терминов. К чему это приводит:

1. Представляется, что термин «предоставление земли» должен пониматься, как возможность лица бесплатно получить земельный участок (в аренду, безвозмездное срочное пользование, собственность и т.д.). В свою очередь, термин «приобретение земельного участка» должен трактоваться, как опосредуемая гражданским оборотом сделка по возмездному получению земельного участка.

2. Однако, по мнению судебных органов и органов власти, указанные понятия являются синонимами. В то же время, практика выработала следующее понимание бесплатного предоставления земли:

1) В соответствии с п. 2 ст. 28 ЗК РФ предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в собственность граждан и юридических лиц

¹ См.: газета «Родовая Земля». 2005. № 7-8.

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. По мнению названных органов в ЗК РФ содержатся только три случая предоставления земельных участков в собственность бесплатно:

а) религиозным организациям, имеющим в собственности здания, строения, сооружения религиозного и благотворительного назначения, расположенные на земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, эти земельные участки предоставляются в собственность бесплатно;

б) каждый гражданин имеет право однократно бесплатно приобрести в собственность находящийся в его пожизненном наследуемом владении земельный участок, при этом взимание дополнительных денежных сумм помимо сборов, установленных федеральными законами, не допускается;

в) каждый гражданин имеет право однократно бесплатно приобрести в собственность находящийся в его постоянном (бессрочном) пользовании земельный участок, при этом взимание дополнительных денежных сумм помимо сборов, установленных федеральными законами, не допускается.

2) К федеральным законам, предоставляющим право на бесплатное получение земельных участков относятся: ФЗ «О погребении и похоронном деле», ФЗ «Об утверждении Федеральной программы развития образования», ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» (для общероссийской организаций инвалидов), ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» и др.

3) Законы субъектов Российской Федерации и нормативные правовые акты органов местного самоуправления могут предоставлять право бесплатного получения земли определенным категориям льготников.

Мы собираемся осуществить перевод принадлежащих нам земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения в категорию земель поселений. Скажите, какие правовые последствия возникнут в случаях: 1) перевода всего земельного участка в указанную категорию? 2) перевода части земельного участка для жилищного строительства? Каковы «официальные тарифы» перевода земель из одной категории в другую?

В соответствии со ст. 7 ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую» перевод земель сельскохо-

зяйственных угодий или земельных участков в составе таких земель из земель сельскохозяйственного назначения в другую категорию допускается в исключительных случаях, в том числе связанных с установлением или изменением черты поселений.

В соответствии с ч. 2 ст. 7 ЗК РФ правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий, а ст. 83 ЗК РФ так определяет земли поселений – земли, используемые и предназначенные для застройки и развития городских и сельских поселений и отделенные их чертой от земель других категорий. Указанные в ч. 1 ст. 85 ЗК РФ виды территориальных зон, в которые могут входить земельные участки земель поселения, определяют их разрешенное использование, т.е. на земельных участках в составе зон сельскохозяйственного использования земель поселений разрешается ведение сельскохозяйственного производства.

Однако данное положение ограничивается указаниями п. 11 данной статьи, в соответствии с которой эти территории могут быть использованы в целях ведения сельского хозяйства до момента изменения вида их использования в соответствии с генеральным планом и правилами застройки. Таким образом, можно констатировать, что в случае изменения генерального плана поселения и, допустим, принятия решения об отнесении интересующих нас земельных участков к другим территориальным зонам – жилой, например, или общественно-деловой, осуществление сельскохозяйственного производства станет недопустимым.

В то же время в соответствии со ст. 4 ФЗ «О личном подсобном хозяйстве» для ведения личного подсобного хозяйства могут использоваться земельный участок в черте поселений (приусадебный земельный участок – для производства сельскохозяйственной продукции, а также для возведения жилого дома, производственных, бытовых и иных зданий, строений, сооружений) и земельный участок за чертой поселений (полевой земельный участок – исключительно для производства сельскохозяйственной продукции без права возведения на нем зданий и строений). Кроме того, в соответствии со ст. 6 ЗК РФ земельный участок может быть делимым и неделимым. Делимым является земельный участок, который может быть разделен на части, каждая из которых после раздела образует самостоятельный земельный участок, разрешенное использование которого может осуществляться без перевода его в состав земель иной категории, за исключением случаев, установленных законодательством. Данная норма корреспондирует ч. 2

ст. 85 ЗК РФ, которая устанавливает, что земельный участок не может быть включен одновременно в несколько территориальных зон. Т.е. Ваш участок может быть разделен на части, каждая из которых будет обладать различным разрешенным использованием — будет включена в разные территориальные зоны. В случае же перевода в категорию земель сельскохозяйственного назначения части земельного участка складывается следующая ситуация: земельные участки, которые переводятся в категорию земель поселений, вероятно, будут отнесены к жилой зоне. В соответствии со ст. 35 ГСК РФ в жилых зонах может осуществляться строительство индивидуальных жилых домов, там же могут находиться территории, предназначенные для ведения садоводства и дачного хозяйства. Оставшаяся же часть земельных участков останется отнесенной к категории земель сельскохозяйственного назначения. Исходя из результатов правового анализа ст. 6 ЗК РФ можно предположить, что различные части Ваших земельных участков могут быть отнесены к разным категориям земель.

В соответствии с п. 2 ст. 2 ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую» содержание ходатайства о переводе земель из одной категории в другую и состав прилагаемых к нему документов устанавливаются:

1) органами государственной власти субъектов Российской Федерации в отношении земель сельскохозяйственного назначения, за исключением земель, находящихся в собственности Российской Федерации;

2) Правительством РФ в отношении иных земель.

К ходатайству о переводе земельных участков из состава земель одной категории в другую наряду с иными документами прилагаются расчеты потерь сельскохозяйственного производства и (или) потерь лесного хозяйства. Таким образом, «официальные тарифы» перевода земель сельскохозяйственного назначения в земли другой категории должны устанавливаться нормативными актами субъектов Российской Федерации.

Существует ли разница в правовых режимах земельного участка, предоставленного для ведения КФХ и земельного участка, предоставленного для сельскохозяйственного использования (в контексте возможностей застройки)?

В соответствии со ст. 11 ФЗ «О крестьянских (фермерских) хозяйствах» для создания фермерского хозяйства и осуществления его деятельности могут предоставляться и приобретаться зе-

мельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, т.е. законодатель императивно определяет категорию земель, участки которой предоставляются для непосредственного занятия сельскохозяйственной деятельностью. Другой вопрос в том, что для строительства зданий, строений и сооружений, необходимых для осуществления деятельности крестьянского (фермерского) хозяйства, могут предоставляться и приобретаться земельные участки из земель как сельскохозяйственного назначения, так и земель иных категорий. Т.е. в данном случае использована альтернативная норма, позволяющая землепользователю (землевладельцу, собственнику земельного участка или арендатору) по своему желанию осуществить выбор категории земли, на которой будет осуществлено строительство необходимых зданий и сооружений. В этой ситуации землепользователю (землевладельцу, собственнику земельного участка или арендатору) предоставлено право решить вопрос: использовать ли все имеющиеся земли сельскохозяйственного назначения по их прямому назначению, а необходимые строения разместить на землях других категорий, либо постройки расположить на землях сельскохозяйственного назначения в ущерб их целевому назначению.

Если провести логический анализ положений ст. 85 ЗК РФ в системной взаимосвязи со ст. 5 ГСК РФ относительно прав застройки земельного участка из земель поселений, отнесенного к территориальной зоне сельскохозяйственного использования, то можно сделать вывод, что данный участок может быть использован с целью ведения сельского хозяйства, на его территории разрешено строительство зданий, строений, сооружений, необходимых для ведения сельского хозяйства.

В то же время в состав зон сельскохозяйственного использования могут включаться зоны, предназначенные для ведения сельского хозяйства, дачного хозяйства, садоводства, личного подсобного хозяйства, развития объектов сельскохозяйственного назначения (ч. 9 ст. 35 ГСК РФ), где, соответственно, разрешено жилищное строительство в соответствии с ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан», ФЗ «О личном подсобном хозяйстве». Исходя из правового анализа норм действующего ФЗ «О крестьянском (фермерском) хозяйстве» и утратившего силу Закона РСФСР от 22 ноября 1990 г. № 348-1 «О крестьянском (фермерском) хозяйстве» относительно возможности застройки земельного участка жилыми строениями, можно констатировать значительное изменение позиции законодателя к возможности застройки территории участка жилыми строениями.

Так, Закон РСФСР предусматривал в качестве разрешенного использования возможность застройки земельного участка, предоставленного для ведения КФХ, жилыми строениями (например, ст. 10 указанного Закона). Однако ФЗ «О крестьянском (фермерском) хозяйстве» не содержит даже упоминания о жилых строениях. В соответствии со ст. 11 ФЗ «О крестьянском (фермерском) хозяйстве» разрешенное использование (в контексте возможности застройки) включает в себя строительство зданий, строений и сооружений целевого назначения - необходимых для осуществления деятельности КФХ.

В соответствии со ст. 6 ФЗ «О крестьянском (фермерском) хозяйстве» в состав имущества фермерского хозяйства могут входить земельный участок, насаждения, хозяйственные и иные постройки, мелиоративные и другие сооружения, продуктивный и рабочий скот, птица, сельскохозяйственные и иные техника и оборудование, транспортные средства, инвентарь и иное необходимое для осуществления деятельности фермерского хозяйства имущество. Данный перечень не закрыт, но сделана оговорка, в соответствии с которой признаком приведенных в нем объектов является необходимость их для осуществления деятельности фермерского хозяйства, исходя из этого, можно с уверенностью сказать, что сюда же можно отнести и постройки жилого назначения. Ведь иначе теряется весь смысл получения земельного участка для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства — обособленного земельного участка с возведенной на нём усадьбой - жилым домом и хозяйственными постройками.

В соответствии с п. 3 ст. 13 ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» в случае, если общее собрание участников долевой собственности не утвердило границы части находящегося в долевой собственности земельного участка, предназначенной для выделенных в первоочередном порядке земельных участков в счет земельных долей в соответствии со статьей 14 настоящего Федерального закона, участник долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения обязан известить в письменной форме о своем намерении выделить земельный участок в счет своей земельной доли остальных участников долевой собственности или опубликовать сообщение в средствах массовой информации, определенных субъектом Российской Федерации, с указанием предполагаемого местоположения выделяемого в счет своей земельной доли земельного участка». Как понимать слова в п. 3 ст. 13 указанного Закона «общее собрание участников долевой собствен-

ности не утвердило границы части находящегося в долевой собственности земельного участка?»

Ваш вопрос вызван изменениями в ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» (далее – Закон) от 18 июля 2005 года. В соответствии с п. 1 ст. 14 указанного Закона решение об утверждении границы части находящегося в долевой собственности земельного участка, предназначенной для выделения в первоочередном порядке земельных участков в счет земельных долей, принимается общим собранием участников долевой собственности. Общее собрание будет правомочным, если на нем присутствуют участники долевой собственности на этот земельный участок (далее – участники), составляющие не менее чем 20 процентов их общего числа или владеющие более чем 50 процентами долей в праве общей собственности на этот участок. Решение считается принятым, если за него проголосовали участники, присутствующие на таком собрании и владеющие в совокупности более чем 50 процентами долей в праве общей собственности на этот участок от общего числа долей, которыми обладают присутствующие на таком собрании участники. В случае, если согласие участников долевой собственности на совершение указанной сделки не достигнуто, часть участников долевой собственности, выразивших несогласие с совершением указанной сделки, вправе выделить земельный участок или земельные участки в счет своих долей с соблюдением правил, установленных статьей 13 Закона, и распорядиться выделенным земельным участком по своему усмотрению.

Таким образом, слова в п. 3 ст. 13 Закона «не утвердило» следует понимать так - собрание проводилось, кворум соответствовал установленным законам требованиям, однако решение об утверждении границы части находящегося в долевой собственности земельного участка не принято ввиду не достижения согласия на совершение сделки между участниками долевой собственности на земельный участок. В данном случае Вам необходимо воспользоваться положениями п. 3 ст. 13 Закона, которые регламентируют порядок действий ряда участников в случае не получения согласия на совершение сделки.

Подскажите, пожалуйста, что можно сделать в следующей ситуации: земельный пай, выделенный в натуре и принадлежащий фермеру, кадастрового номера не имеет. У него есть какой-то инвентарный номер, указанный на карте в сельсовете. Я бы хотел приобрести часть земельного участка в 0.9-1 га у этого фермера.

Возможна ли покупка земельного участка гражданами, не имеющими статуса индивидуального предпринимателя, действующего без образования юридического лица? Можно ли получить отдельный кадастровый номер для земельного участка? Существуют ли штрафы за неправильное использование земли?

Земельный пай, выделенный в натуре, становится отдельным земельным участком, в силу чего является самостоятельным объектом земельных прав. В соответствии со ст. 1 ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» кадастровый номер - уникальный, не повторяющийся во времени и на территории Российской Федерации номер объекта недвижимости, который присваивается ему при осуществлении кадастрового и технического учета (инвентаризации) в соответствии с процедурой, установленной законодательством Российской Федерации, и сохраняется, пока данный объект недвижимости существует как единый объект зарегистрированного права. Кадастровый номер здания или сооружения состоит из кадастрового номера земельного участка, на котором находится здание или сооружение, и инвентарного номера здания или сооружения. Кадастровый номер помещения в здании или сооружении состоит из кадастрового номера здания или сооружения и инвентарного номера помещения. Как видно из взаимосвязанных положений норм указанной статьи для земельных участков присвоение инвентарного номера законодательством не предусмотрено. В Вашем случае, вероятно, имеется в виду инвентаризационный номер, который в силу п. 3.3. Указаний для территориальных органов Росземкадастра по проведению работ по инвентаризации сведений о ранее учтенных земельных участках N ГЗК-1-Т.Р-11-02-01, утв. Росземкадастром 10.04.2001 г. присваивается земельному участку и отражается на инвентаризационном плане, содержащем графическое описание земельного участка. Согласно названному закону все объекты недвижимости на территории Российской Федерации подлежат обязательному кадастровому учёту. Что касается преимущественного права субъекта Российской Федерации на приобретение отчуждаемых крестьянским (фермерским) хозяйством земельных участков, то этот вопрос однозначного разрешения в законодательстве не получил. Дело в том, что пределы распространения сферы действия ФЗ «О крестьянском (фермерском) хозяйстве» и ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» в отношении друг друга чётко не определены.

Документы, подтверждающие права на земельный участок, глава КФХ может получить в соответствующем уполномоченном органе по регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним (Управление ФРС вашего района). Продажа земельного участка, принадлежащего члену КФХ, осуществляется по общим правилам купли-продажи недвижимого имущества, находящегося в общей собственности, установленным соответственно ЗК РФ, ГК РФ, ФЗ «О крестьянском (фермерском) хозяйстве» без извещения каких-либо органов государственной власти или местного самоуправления.

Что касается покупки земельных участков с разрешённым использованием КФХ гражданами, не имеющими статуса ИП действующего без образования юридического лица (ПБОЮЛ), необходимо отметить, что указанные общественные отношения должным образом законодательством не урегулированы, что не исключает возможности такого приобретения. Кадастровый номер присваивается при образовании в соответствии с законодательством о землеустройстве новых земельных участков. Порядок образования новых земельных участков определен в ФЗ «О землеустройстве».

Для того чтобы избежать «штрафов» и других взысканий со стороны уполномоченных органов административной юрисдикции Вы можете изменить разрешённое использование земельного участка на более Вам подходящее. Порядок такого изменения законодательством не урегулирован, однако регламентируется установившейся практикой (путём подачи в уполномоченный орган соответствующего заявления).

Решили взять землю под личное подсобное хозяйство (ЛПХ). Подскажите, как грамотно и обоснованно написать заявление о предоставлении земли?

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. Согласно ст. 33 ЗК РФ максимальные размеры земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность бесплатно для ведения личного подсобного хозяйства, устанавливаются нормативными правовыми актами органов местного самоуправления - из земель, находящихся в собственности муниципальных образований.

Таким образом, в заявлении необходимо указать такой испрашиваемый размер земельного участка, который в соответствии с нормативными правовыми актами Вашего органа местного самоуправления предоставляется гражданам для ведения ЛПХ бесплатно (естественно, если Вы не пожелаете заплатить).

Орган местного самоуправления в двухнедельный срок принимает решение о предоставлении испрашиваемого земельного участка в собственность за плату или бесплатно либо о передаче в аренду земельного участка с приложением проекта его границ.

Предлагаем следующие форму и содержание заявления о предоставлении земельного участка для ведения ЛПХ:

- в правом верхнем углу указывается наименование органа местного самоуправления, у которого испрашивается земельный участок, или наименование уполномоченного специального органа (например, В Комитет по управлению муниципальным имуществом), а также ФИО заявителя, его адрес места жительства (согласно данным о регистрации по месту жительства) и по желанию иные данные (например, паспортные реквизиты, номера телефонов, адреса электронной почты и др.);

- указывается наименование документа: Заявление о предоставлении земельного участка для ведения личного подсобного хозяйства;

- в соответствии со ст. 36 Конституции РФ граждане вправе иметь в частной собственности землю. Условия и порядок пользования землей определяются на основе федерального закона (Земельного кодекса РФ и ФЗ «О личном подсобном хозяйстве»).

Согласно ст. 34 ЗК РФ органы местного самоуправления обязаны обеспечить управление и распоряжение земельными участками, которые находятся в их собственности и (или) в ведении, на принципах эффективности, справедливости, публичности, открытости и прозрачности процедур предоставления таких земельных участков. Граждане, заинтересованные в предоставлении или передаче земельных участков в собственность из земель, находящихся в муниципальной собственности подают заявление в соответствующий орган местного самоуправления. В указанном заявлении должны быть определены цель использования земельного участка, его предполагаемые размеры и местоположение, испрашиваемое право на землю. В соответствии со ст. 3 ФЗ «О личном подсобном хозяйстве» право на ведение личного подсобного хозяйства имеют дееспособные граждане, которым земельные участки предоставлены или которыми земельные участки приобретены для ведения личного подсобного хозяйства.

На основании изложенного и руководствуясь Конституцией РФ, ЗК РФ, а также ФЗ «О личном подсобном хозяйстве»,

- по середине: ПРОШУ:

Предоставить бесплатно в собственность для ведения личного подсобного хозяйства земельный участок площадью (указать цифрами и, желателно, прописью), расположенный (указать город, село, ориентиры и т.д.).

- указать дату составления заявления, Ф.И.О. и проставить подпись.

При подаче заявления в орган местного самоуправления имеете при себе его копию, на которой работник канцелярии обязан проставить Вам отметку о принятии заявления (обычно в виде штампа с датой принятия и подписи принимающего).

Какими полномочиями обладают органы местного самоуправления по установлению максимальных размеров земельных участков, предоставляемых в собственность граждан как за плату, так и бесплатно, для садоводства, дачного строительства, ведения личного подсобного хозяйства и т.д.?

Правовое регулирование норм предоставления в собственность граждан земельных участков осуществляется посредством нормативных правовых актов трех уровней: федерального, регионального и местного (в зависимости от юридической силы), при соблюдении незыблемого правила о приоритете федеральной нормы над региональной (по предметам совместного ведения Российской Федерации и её субъектов) и местной, а региональной над местной.

Основным федеральным актом земельного законодательства является ЗК РФ, в соответствии со ст. 33 которого предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность из находящихся в государственной или муниципальной собственности земель для ведения КФХ, садоводства, огородничества, животноводства, дачного строительства, устанавливаются законами субъектов Российской Федерации, для ведения личного подсобного хозяйства и индивидуального жилищного строительства - нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

При этом максимальные размеры земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность бесплатно для любых вышеперечисленных целей устанавливаются: 1) законами субъектов Российской Федерации - из земель, находящихся в собствен-

ности субъектов Российской Федерации; нормативными правовыми актами органов местного самоуправления - из земель, находящихся в собственности муниципальных образований.

Согласно п. 2 ст. 7 ЗК РФ любой вид разрешенного использования из предусмотренных зонированием территорий видов выбирается самостоятельно, без дополнительных разрешений и процедур согласования. Кем выбирается? Собственником или органами власти?

В соответствии с п. ч. 1 ст. 1 ЗК РФ одним из принципов земельного права является деление земель по целевому назначению на категории, согласно которому правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий и требованиями законодательства. Согласно ч. 2 ст. 7 ЗК РФ правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий, общие принципы и порядок проведения которого устанавливаются федеральными законами и требованиями специальных федеральных законов (имеется в виду ГСК РФ и иные нормативные акты).

Таким образом, категория земли определяется ее целевым назначением, в соответствии с которым используется земля. Перечень категорий земель установлен в ст. 7 ЗК РФ (земли сельскохозяйственного назначения; земли поселений; земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения; земли особо охраняемых территорий и объектов; земли лесного фонда; земли водного фонда; земли запаса). Так, например, земли сельскохозяйственного назначения могут использоваться для ведения сельскохозяйственного производства, создания защитных насаждений, научно-исследовательских, учебных и иных связанных с сельскохозяйственным производством целей (ст. 78 ЗК РФ).

Что касается разрешенного использования земельного участка, то оно определяется на основании градостроительного регламента в рамках категории соответствующих земель. Указание же в законе на самостоятельность выбора разрешенного использования (в рамках зонирования территории) всецело относится к полномочиям собственников, землевладельцев, землепользователей и арендаторов земельных участков (ст. 85 ЗК РФ).

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.

Какие нормативные правовые акты обязывают собственника земельного участка (изначально не являющегося ни предпринимателем), предоставленного для ведения КФХ, регистрировать КФХ в соответствующих органах и в какой срок? Какова ответственность за невыполнение данной обязанности?

Правовое регулирование отношений, связанных с ведением гражданами КФХ осуществляется посредством ГК РФ (ст. 23, 257-259), ЗК РФ, ФЗ «О крестьянском (фермерском) хозяйстве», ФЗ «О государственной поддержке малого предпринимательства в Российской Федерации», ФЗ «О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей», ПП РФ «О государственной поддержке развития фермерства и других субъектов малого предпринимательства в сельском хозяйстве» и ряда иных нормативных правовых актов.

В законодательстве отсутствует указание на обязанность главы фермерского хозяйства зарегистрироваться в качестве индивидуального предпринимателя. И это абсолютно правильно и оправдано, так как необходимость регистрации - это лишь право, осуществление которого целиком и полностью зависит от волеизъявления гражданина. Любое принуждение к осуществлению права является незаконным. Принудить возможно только к исполнению обязанности. Однако сложившееся положение дел абсолютно не означает, что в законодательстве образовался правовой пробел. Указанная ситуация вполне разрешима посредством реализации правового механизма, установленного ст. 46 ЗК РФ (прекращение права аренды земельного участка) и ст. 44 ЗК РФ (прекращение права собственности на земельный участок). С другой стороны, необходимо отметить, что за отказ от регистрации КФХ после получения земельного участка законодательством не установлено.

Я хочу оформить землю как фермерское хозяйство, какие налоги в этом случае я буду платить, каковы мои обязанности перед государством, может ли государство каким-либо образом отобрать мою землю (например, если я не буду производить сельскохозяйственную продукцию, использовать земельный участок не по целевому назначению и т.п.)?

Согласно п. 2 ст. 1 ФЗ «О крестьянском (фермерском) хозяйстве» КФХ осуществляет предпринимательскую деятельность без образования юридического лица. В соответствии с ПП РФ от 16.10.2003 г. № 630 государственная регистрация КФХ осуществляется в порядке, установленном для государственной регистрации физических лиц в качестве индивидуальных предпринимателей. Согласно ст. 235 НК РФ в целях главы 24 НК РФ (единый социальный налог) члены КФХ приравниваются к индивидуальным предпринимателям. Согласно ст. 346.1. НК РФ (единый сельскохозяйственный налог) правила, предусмотренные настоящей главой, распространяются на КФХ.

Таким образом, на КФХ распространяется общий режим налогообложения для индивидуальных предпринимателей. Однако, для КФХ, применяющих систему налогообложения для сельскохозяйственных товаропроизводителей, уплата единого сельскохозяйственного налога, исчисляемого по результатам хозяйственной деятельности индивидуальных предпринимателей за налоговый период, заменяет уплату налога на доходы физических лиц (в отношении доходов, полученных от осуществления предпринимательской деятельности), налога на добавленную стоимость, налога на имущество физических лиц (в отношении имущества, используемого для осуществления предпринимательской деятельности) и единого социального налога.

Что касается отобрания земли, то в общих чертах необходимо указать на следующее.

Основания прекращения прав владения и пользования земельным участком:

- изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд (ст. 55 ЗК РФ, ст. 279 ГК РФ);
- изъятие земельного участка, который не используется в соответствии с его назначением (ст. 54 ЗК РФ, ст. 284 ГК РФ);
- ненадлежащее использование земельных участков несобственниками (п. 2 ст. 45 ЗК РФ);
- реквизиция земельных участков (ст. 51 ЗК РФ).

Согласно подп. 4 п. 2 ст. 45 ЗК РФ права несобственников прекращаются в отношении принадлежащих им земельных участ-

ков при неиспользовании в случаях, предусмотренных гражданским законодательством, земельного участка, предназначенного для сельскохозяйственного производства либо жилищного или иного строительства, в указанных целях в течение трех лет, если более длительный срок не установлен федеральным законом, за исключением времени, в течение которого земельный участок не мог быть использован по назначению из-за стихийных бедствий или ввиду иных обстоятельств, исключающих такое использование.

В соответствии со ст. 44 ЗК РФ право собственности на земельный участок прекращается при отчуждении собственником своего земельного участка другим лицам, отказе собственника от права собственности на земельный участок, в силу принудительного изъятия у собственника его земельного участка в порядке, установленном гражданским законодательством (ст. 235 ГК РФ). В соответствии со ст. 235 ГК РФ право собственности прекращается при отчуждении собственником своего имущества другим лицам, отказе собственника от права собственности, гибели или уничтожении имущества и при утрате права собственности на имущество в иных случаях, предусмотренных законом.

Принудительное изъятие у собственника имущества не допускается, кроме случаев, когда по основаниям, предусмотренным законом, производятся:

- 1) обращение взыскания на имущество по обязательствам (ст. 237 ГК РФ);
- 2) отчуждение имущества, которое в силу закона не может принадлежать данному лицу (ст. 238 ГК РФ);
- 3) отчуждение недвижимого имущества в связи с изъятием участка (ст. 239 ГК РФ);
- 4) реквизиция (ст. 242 ГК РФ);
- 5) конфискация (ст. 243 ГК РФ);
- 6) отчуждение имущества в случаях, предусмотренных п. 4 ст. 252 ГК РФ, п. 2 статьи 272, ст. 282 ГК РФ (выкуп для государственных и муниципальных нужд), ст. 285 ГК РФ (использование не в соответствии с целевым назначением).

Обращение в государственную собственность имущества, находящегося в собственности граждан и юридических лиц (национализация), производится на основании закона с возмещением стоимости этого имущества и других убытков в порядке, установленном ст. 306 ГК РФ.

В настоящее время у нас оформлено в долевую собственность 54 гектара земли сельхозназначения - в правоустанавливающих до-

кументах указано «для сельскохозяйственного производства». Нам необходимо получить разрешение на строительство - выделить для этого несколько участков. Те органы, которые этим занимаются (управления, архитектуры, земельный комитет) не возражают, однако не могут решить, как это лучше сделать. Подскажите выход из ситуации?

Все зависит от того, каково разрешенное использование Вашего участка, находится он в черте поселения или нет.

Если земельный участок расположен за чертой поселения (уточнить это можно в местной администрации из генерального плана застройки территории муниципального образования), придание ему статуса приусадебного земельного участка в целях ведения личного подсобного хозяйства (с возможностью капитального строительства) невозможно.

Ввиду чего остается единственный возможный вариант - ходатайствовать перед местной администрацией о проведении зонирования территории муниципального образования с составлением соответствующих схем. В соответствии с этими схемами, правилами землепользования и застройки на основании ГСК РФ, ЗК РФ, ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» определить зоны садоводства, огородничества, дачного строительства и т.д. Такое право предоставлено жителям соответствующего муниципального образования согласно ст. 28 ГСК РФ.

После установления соответствующих зон будет определено разрешенное использование земельных участков. Если разрешенное использование Вашего земельного участка будет предусматривать капитальное строительство, Вы можете выбрать одну из следующих форм осуществления права на землю:

- 1) создание некоммерческого объединения (садоводческого, огороднического, дачного);
- 2) организация личного подсобного хозяйства на базе приусадебного участка;
- 3) учреждение производственного или потребительского сельскохозяйственного кооператива;
- 4) др. формы.

Предусмотрена ли законодательством возможность выделения из массива земли сельскохозяйственного назначения, находящегося в собственности некоммерческого партнёрства, нескольких участков площадью по 2 га в частную собственность физических лиц, участников данного партнёрства?

В соответствии с ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» (далее — Закон) в садоводческом, огородническом и дачном некоммерческом объединении граждан существуют два вида прав на имущество: 1) право каждого члена объединения на принадлежащий земельный участок и 2) право каждого члена объединения на имущество общего пользования (право общей долевой собственности).

В соответствии со статьей 32 ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» 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.

Согласно статье 30 ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» собственники садовых, огородных и дачных земельных участков вправе их продать, подарить, передать в залог, аренду, срочное пользование, обменять, заключить договор ренты или договор пожизненного содержания с иждивением, а также добровольно отказаться от указанных участков. Земельные участки общего пользования садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения разделу не подлежат.

Могут ли иностранные граждане приобретать землю в собственность?

В соответствии с п. 2 ст. 5 ЗК РФ права иностранных граждан, лиц без гражданства и иностранных юридических лиц на приобретение в собственность земельных участков определяются в соответствии с ЗК РФ, иными федеральными законами. Согласно п. 3 ст. 15 ЗК РФ иностранные граждане, лица без гражданства и иностранные юридические лица не могут обладать на праве собственности земельными участками, находящимися на приграничных территориях, перечень которых устанавливается Президентом РФ в соответствии с федеральным законодательством о Государственной границе Российской Федерации, и на иных установленных особо территориях Российской Федерации в соответствии с федеральными законами. В настоящее время такой перечень Президентом РФ еще не установлен.

Кроме того, согласно ст. 3 ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» иностранные граждане, иностранные юридические лица, лица без гражданства, а также юридические лица, в уставном (складочном) капитале которых доля иностранных граждан, иностранных юридических лиц, лиц без гражданства составляет более чем 50 процентов, могут обладать земельными участками или долями в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения только на праве аренды.

В силу ст. 28 ЗК РФ иностранным гражданам, лицам без гражданства и иностранным юридическим лицам земельные участки предоставляются в собственность только за плату, размер которой устанавливается ЗК РФ.

Таким образом, иностранным гражданам, лицам без гражданства и иностранным юридическим лицам не предоставляются в собственность только земельные участки (земельные доли) сельскохозяйственного назначения и земельные участки, находящиеся в приграничных территориях.

Группа собственников земельных участков решила создать некоммерческое садовое или дачное товарищество. Необходимо ли каждому собственнику земельного участка передавать в собственность объединения свой участок, или только объекты (земли) общего пользования становятся собственностью объединения?

Вопросы создания и деятельности садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений граждан регулируются ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» (далее – Закон).

В ст. 16 Закона определено, что садоводческое, огородническое или дачное некоммерческое объединение создается на основании решения граждан в результате учреждения либо в результате реорганизации садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения. Численность членов садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения должна быть не менее чем три человека. Учредительным документом садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения является устав, утвержденный общим собранием учредителей некоммерческого объединения.

Поскольку собственники земельных участков хотят создать садовое или дачное некоммерческое товарищество, необходимо напомнить, что на садовых земельных участках разрешается осу-

осуществлять возведение жилых строений без права регистрации проживания в них, а на дачных земельных участках - жилые строения с правом регистрации проживания.

Согласно п. 2 ст. 4 Закона в садоводческом, огородническом или дачном некоммерческом товариществе имущество общего пользования, приобретенное или созданное таким товариществом за счет целевых взносов, является совместной собственностью его членов. Имущество общего пользования, приобретенное или созданное за счет средств специального фонда, образованного по решению общего собрания садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого товарищества, является собственностью такого товарищества как юридического лица. Специальный фонд составляют вступительные и членские взносы членов такого товарищества, доходы от его хозяйственной деятельности, а также средства, предоставленные садоводческому, огородническому или дачному некоммерческому товариществу в соответствии с нормами федерального закона, прочие поступления. Средства специального фонда расходуются на цели, соответствующие предусмотренным уставом такого товарищества задачам.

В соответствии с п. 4 ст. 14 Закона земли общего пользования предоставляются садоводческому, огородническому или дачному некоммерческому объединению как юридическому лицу в собственность либо на ином вещном праве. Общее собрание членов огороднического некоммерческого объединения вправе принять решение о закреплении за таким объединением как за юридическим лицом всех предоставленных ему земельных участков.

В силу ст. 18 Закона членами садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого товарищества (садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого партнерства) могут быть граждане Российской Федерации, достигшие возраста восемнадцати лет и имеющие земельные участки в границах такого товарищества (партнерства).

Согласно п. 1 ст. 19 Закона член садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения имеет право самостоятельно хозяйствовать на своем земельном участке в соответствии с его разрешенным использованием; осуществлять в соответствии с градостроительными, строительными, экологическими, санитарно-гигиеническими, противопожарными и иными установленными требованиями (нормами, правилами и нормативами) строительство и перестройку жилого строения, хозяйственных строений и сооружений - на садовом земельном участке; жилого строения или жилого дома, хозяйственных строений и соору-

жений - на дачном земельном участке; некапитальных жилых строений, хозяйственных строений и сооружений - на огородном земельном участке; распоряжаться своим земельным участком и иным имуществом в случаях, если они на основании закона не изъяты из оборота или не ограничены в обороте; при отчуждении садового, огородного или дачного земельного участка одновременно отчуждать приобретателю долю имущества общего пользования в составе садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого товарищества в размере целевых взносов; имущественный пай в размере паевого взноса, за исключением той части, которая включена в неделимый фонд садоводческого, огороднического или дачного потребительского кооператива; здания, строения, сооружения, плодовые культуры.

Согласно ст. 30 Закона собственники садовых, огородных и дачных земельных участков вправе их продать, подарить, передать в залог, аренду, срочное пользование, обменять, заключить договор ренты или договор пожизненного содержания с иждивением, а также добровольно отказаться от указанных участков.

На основании изложенного необходимо указать, что в садоводческом, огородническом, дачном некоммерческом объединении граждан устанавливается дуализм правового режима занимаемых объединением земельных участков, исходя из которого предполагается существование земельных участков, находящихся в личной собственности членов объединения и земельных участков общего пользования, находящихся в общей долевой собственности членов объединения, либо в собственности самого объединения, как юридического лица. Кроме того, законодательство не предусматривает для некоммерческих организаций в качестве обязательного условия их деятельности создания уставного капитала, однако члены товарищества обязаны создать специальный фонд, являющийся собственностью объединения.

Необходимо ли возмещать затраты на освоение земель для оформления в собственность земель сельскохозяйственного назначения под «экспериментальное поселение?»

Под «затратами на освоение земель» понимается возмещение потерь сельскохозяйственного производства при переводе земель сельскохозяйственного назначения в земли иных категорий (землям сельскохозяйственного назначения предоставляется особая правовая охрана, поэтому при переводе указанных земель в другую категорию потенциально уменьшается ценность земли).

Поскольку речь идет о создании «экспериментального поселения» на территории земель сельскохозяйственного назначения, необходимо осуществить перевод земель в другую категорию (например в земли поселений). В результате перевода потенциальная ценность земли уменьшится, соответственно необходимо возместить указанную разницу (потери). Однако согласно п. 3 ст. 58 ЗК РФ потери сельскохозяйственного производства возмещаются в случаях, если земельные участки предоставляются в постоянное (бессрочное) пользование или передаются в собственность бесплатно. В случаях продажи земельных участков или передачи их в аренду потери сельскохозяйственного производства включаются в стоимость земельных участков или учитываются при установлении арендной платы. Таким образом, ни о какой дополнительной «кадастровой стоимости» речи быть не может.

В тоже время существует способ получения земель, при котором инициатива перевода земель в другую категорию ложится на плечи органов местного самоуправления, при этом получатель земли избегает каких-либо финансово-материальных затрат. Осуществить это представляется возможным через механизм ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» или ФЗ «О личном подсобном хозяйстве» в системной связи со ст. 28 ГСК РФ. В этом случае изначально гражданам предоставляются земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, на которых они создают «экспериментальное поселение», однако параллельно, используя механизм ст. 28 ГСК РФ, определяют в генеральном плане застройки муниципального образования зону поселений, в которую и будут входить предоставленные земельные участки «экспериментального поселения», а уже непосредственно сам орган местного самоуправления ходатайствует перед исполнительным органом субъекта Российской Федерации о переводе земель сельскохозяйственного назначения, занимаемых данным поселением, в земли поселений.

Какой режим разрешенного использования наиболее благоприятен для развития «экспериментального поселения» после оформления права собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения?

В соответствии с пп. 2 п. 2 ст. 7 ЗК РФ - любой вид разрешенного использования из предусмотренных зонированием территорий видов выбирается самостоятельно, без дополнительных решений и процедур согласования. Таким образом, определяю-

щим критерием при выборе разрешенного использования является соответствующая территориальная зона. В рамках анализа норм ЗК РФ актуальность зонирования придается исключительно землям поселений (статья 85 ЗК РФ). В соответствии со статьей 85 ЗК РФ правилами землепользования и застройки устанавливается градостроительный регламент для каждой территориальной зоны индивидуально, с учетом особенностей ее расположения и развития, а также возможности территориального сочетания различных видов использования земельных участков (жилого, общественно-делового, производственного, рекреационного и иных видов использования земельных участков). Градостроительный регламент территориальной зоны определяет основу правового режима земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе застройки и последующей эксплуатации зданий, строений, сооружений. Таким образом, приходим к выводу, что вид разрешенного использования земельных участков определяется из перечня видов, закрепленных в градостроительном регламенте для конкретной территориальной зоны. Градостроительные регламенты обязательны для исполнения всеми собственниками земельных участков, землепользователями, землевладельцами и арендаторами земельных участков независимо от форм собственности и иных прав на земельные участки. Указанные лица могут использовать земельные участки в соответствии с любым предусмотренным градостроительным регламентом для каждой территориальной зоны видом разрешенного использования. Ввиду чего правообладатель земельного участка вправе самостоятельно определить вид разрешенного использования исходя из перечня, закрепленного в градостроительном регламенте.

Однако в ст. 37 ГСК РФ определено: разрешенное использование земельных участков и объектов капитального строительства может быть следующих видов: 1) основные виды разрешенного использования; 2) условно разрешенные виды использования; 3) вспомогательные виды разрешенного использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними.

Кроме того, только основные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства выбираются правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства самостоятельно без дополнительных разрешений и согласования.

Зонирование актуально только для земель поселений, что касается земель сельскохозяйственного назначения, то порядок зонирования указанных земель никаким документом не определен (за рядом исключений, закреплённых в экологическом законодательстве). Следовательно, и выбрать разрешенный вид использования не из чего. Значит, определять вид разрешенного использования должен уполномоченный орган (местная администрация).

Когда предоставляли земельные участки под личное подсобное хозяйство была установлена максимальная норма - 2 гектара. Но в последующем было принято постановление областной администрации о максимальных размерах земель, предоставляемых под личное подсобное хозяйство, которым максимальный размер участка был установлен в размере 1 гектара. Тем, кто уже оформлял участки размером 2 гектара, было предложено 1 гектар оформить как личное подсобное хозяйство, а второй гектар - как ПБОЮЛ.

Что такое ПБОЮЛ? Не отберут ли эту землю, если кто-то захочет взять данный земельный участок под личное подсобное хозяйство? Можно ли оформить земли сельскохозяйственного назначения, расположенные между земельными участками, находящимися в личном подсобном хозяйстве, как ПБОЮЛ, если эти земли принадлежат администрации района?

«Постановление» областной администрации о предельных размерах земельных участков, предоставляемых гражданам для ведения личного подсобного хозяйства - это одноимённый закон субъекта Российской Федерации.

ПБОЮЛ - это выдуманная налоговыми органами аббревиатура, дословно расшифровывающаяся, как предприниматель без образования юридического лица (правильно говорить - индивидуальный предприниматель, осуществляющий свою деятельность без образования юридического лица или просто индивидуальный предприниматель). Предприниматели обязаны вести налоговый учет и сдавать налоговую отчетность (периодичность и порядок устанавливаются для каждой категории предпринимателей отдельно). Другими словами, регистрация в качестве индивидуального предпринимателя обязывает регулярно отчитываться перед налоговыми органами за результаты своей финансовой деятельности, а, кроме того, сопряжена с обязательностью осуществления именно предпринимательской деятельности, постановкой на учет в социальных фондах, жесткой регламентацией деятельности и т.д.

Администрация, предлагая зарегистрироваться в качестве индивидуального предпринимателя, осуществляющего предпринимательскую деятельность по производству сельскохозяйственной продукции, вероятно, имеет в виду крестьянское (фермерское) хозяйство. Режим крестьянского (фермерского) хозяйства, как правило, на земли поселений не распространяется, он больше характерен для земель сельскохозяйственного назначения.

Отобрать просто так землю никто не имеет права, однако, если земля не будет использоваться в рамках установленного правового режима и с целью осуществления предпринимательской деятельности, то по решению суда земля может быть отобрана с предоставлением денежной компенсации.

Нет никаких препятствий к тому, чтобы использовать перечисленные земли под ведение крестьянского (фермерского) хозяйства. Вопросы ведения крестьянского (фермерского) хозяйства регламентируются ФЗ «О крестьянском (фермерском) хозяйстве».

Предусмотрена ли законодательством возможность перевода земли из сельскохозяйственного назначения не полностью, т.е. не всего участка, а только его части (например, установить линейные размеры под строительство внутри участка, а остальную часть участка оставить как земли сельскохозяйственного назначения)? Можно ли оформить внутри одного участка (личное подсобное хозяйство) - приусадебный участок и полевой?

05.01.05 г. вступил в силу ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую», в котором чётко прописан порядок перевода земель из одной категории в другую. В указанном Вами случае перевод по смыслу земельного законодательства не возможен по нескольким причинам. В первую очередь, так как необходимо будет выделять часть земельного участка, подлежащую переводу в другую категорию, в натуре (т.е. оформлять новое землеустроительное дело), в результате чего, выделенный земельный участок станет самостоятельным объектом прав. К тому же, практически невозможно представить себе земли различных категорий, составляющие единый земельный участок, с разными правовыми режимами. То же самое распространяется на полевые и приусадебные земельные участки, которые невозможно объединить в один.

Какой государственный орган осуществляет зонирование земель сельскохозяйственного назначения? Какой документ регламентирует зонирование земель сельскохозяйственного назначения?

Зонирование территорий осуществляет Федеральная служба земельного кадастра (Росземкадастр), а ее отделениями на местах как раз и являются комитеты по земельным ресурсам и землеустройству.

Однако согласно пп. 13 п. 5 Положения о Федеральной службе земельного кадастра России основной задачей службы является проведение в соответствии с государственной кадастровой оценкой земель зонирования территорий для целей, не связанных с градостроительной деятельностью. Поэтому в целях реализации идеи строительства поместий (на территории земель поселений, где осуществляется градостроительство) данное положение не актуально. Следовательно, и документы о зонировании, которые должны выдавать земельные комитеты, не будут актуальными для целей строительства поместий, так как в них будут указаны зоны, не подходящие для строительства. К тому же, в отсутствие соответствующего законодательства о зонировании земель сельскохозяйственного назначения земельный комитет имеет полное право отказать в выдаче соответствующих документов.

Какой орган, осуществляет государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним в рамках области? Где можно получить сведения, содержащиеся в Едином государственном реестре прав, чтобы определить хозяина, интересующего участка?

Согласно Указу Президента РФ от 13.10.2004 г. N 1315 федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции в сфере регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, является Федеральная регистрационная служба (Росрегистрация).

В соответствии с приказом Минюста РФ от 03.12.2004 г. N 183 «Об утверждении Общего положения о территориальном органе Федеральной регистрационной службы по субъекту (субъектам) Российской Федерации» территориальным органом Росрегистрации по субъекту Российской Федерации является Главное управление (управление) ФРС.

В силу Правил осуществления платы за предоставление информации о зарегистрированных правах, выдачу копий договоров и иных документов, выражающих содержание односторонних сделок, совершенных в простой письменной форме, утв. ПП РФ от 14.12.2004 г. N 773 размер платы за предоставление информации о зарегистрированных правах на объект недвижимого имущества для физических лиц составляет - 100 рублей.

Плата за предоставление информации о зарегистрированных правах на объект недвижимого имущества вносится плательщиком через банк, иную кредитную организацию путем наличного или безналичного расчета и зачисляется в доход федерального бюджета. Внесение платы в безналичном порядке подтверждается копией платежного поручения с отметкой банка, иной кредитной организации о его исполнении. Внесение платы наличными средствами подтверждается квитанцией установленной формы. Документ, подтверждающий внесение платы, представляется в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, вместе с заявлением о предоставлении информации о зарегистрированных правах на объект недвижимого имущества.

Каким образом можно приобрести земли размером примерно 200 гектар, находящиеся в бессрочном пользовании учебного хозяйства сельскохозяйственной академии. Федеральные власти изъявили желание забрать эти земли, поскольку они не используются. Руководство учебного хозяйства готово передать землю физическим лицам? Возможна ли субаренда у учебного хозяйства на 49 лет? Как оставить за собой эти участки физическим лицам в случае их выделения?

В соответствии с п. 1 ст. 20 ЗК РФ в постоянное (бессрочное) пользование земельные участки предоставляются государственным и муниципальным учреждениям, федеральным казенным предприятиям, а также органам государственной власти и органам местного самоуправления. Сельскохозяйственная академия может относиться к государственному или муниципальному учреждению. Согласно п. 4 ст. 20 ЗК РФ юридические лица (сельскохозяйственная академия), обладающие земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования, не вправе распоряжаться этими земельными участками. Таким образом, исключается передача указанных земельных участков в аренду другим лицам. В тоже время в силу ст. 270 ГК РФ лицо, которому земельный участок предоставлен в постоянное пользование, вправе передавать этот участок в аренду или безвозмездное срочное пользование только с согласия собственника участка. Налицо коллизия правовых норм. Однако, представляется, что, как специальный акт, в данном случае следует применять ЗК РФ. Но если попытаться руководствоваться нормами ГК РФ, то следует знать, что земельный участок может быть передан в аренду или безвозмездное срочное пользо-

вание только с согласия собственника земельного участка, т.е. органа государственной власти или органа местного самоуправления, предоставивших земельный участок в постоянное (бессрочное) пользование академии.

На каком основании земли поселений брошенных деревень переводятся в другие статусы? Как гражданину стать владельцем не изъятой государством земли, но числящейся в собственности граждан, которые ее бросили?

В установленных в законодательстве Российской Федерации случаях местная администрация вправе изменять целевое назначение земельного участка, не нарушая при этом прав владельцев.

Вопросы смены владельцев, пользователей и собственников земельных участков регулируются гражданским и земельным законодательством (предпочтительнее купля-продажа или дарение). Распоряжаться брошенными земельными участками вправе только их владельцы (землепользователи или собственники). Поэтому получить права на брошенные земельные участки возможно только при отчуждении этих участков их собственниками. В связи с вышеизложенным необходимо искать собственников брошенных земельных участков и договариваться с ними об уступке земельных участков.

В поселковой администрации отсутствуют сведения о том, куда выписаны бывшие «владельцы» земельных участков. Налоги за земельные участки тоже не платятся. Свидетельства о правах на землю «владельцам» выданы не были. Имеется ли возможность претендовать на такие участки?

В данной ситуации существует два последовательных возможных варианта решения проблемы:

1. Признание земельного участка бесхозной недвижимой вещью. В соответствии со ст. 225 ГК РФ бесхозной является вещь, которая не имеет собственника или собственник которой неизвестен, либо вещь, от права собственности на которую собственник отказался. Бесхозные недвижимые вещи принимаются на учет органом, осуществляющим государственную регистрацию права на недвижимое имущество, по заявлению органа местного самоуправления, на территории которого они находятся. Порядок принятия на учет указанного имущества определен в Положении о принятии на учет бесхозных недвижимых вещей, утв. ПП РФ от

17.09.2003 г. N 580. Сложность в данной ситуации заключается в том, что отсутствуют доказательства отказа собственника от земельного участка (например, заявления и т.д.), поэтому необходимо выявлять и собирать другие доказательства, хотя бы косвенно свидетельствующие об отказе собственника от своих прав на земельный участок. По истечении года со дня постановки бесхозной недвижимой вещи на учет орган, уполномоченный управлять муниципальным имуществом, может обратиться в суд с требованием о признании права муниципальной собственности на эту вещь. После этого предоставление земельных участков осуществляется в общем порядке.

2. Бесхозная недвижимая вещь, не признанная по решению суда поступившей в муниципальную собственность, может быть вновь принята во владение, пользование и распоряжение оставившим ее собственником либо приобретена в собственность в силу приобретательной давности. Институт приобретательной давности предполагает приобретение права собственности на недвижимое имущество, лицом, не являющимся собственником имущества, но добросовестно, открыто и непрерывно владевшим данным имуществом как своим собственным в течение пятнадцати лет. Право собственности на недвижимое и иное имущество, подлежащее государственной регистрации, возникает у лица, приобретшего это имущество в силу приобретательной давности, с момента такой регистрации. Во время подготовки к судебному процессу о признании права муниципальной собственности на бесхозную вещь судья обязан выявить правообладателя (собственника) земельного участка, поэтому в рамках разбирательства может быть объявлен розыск собственников.

III. СПРАВОЧНАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Примерный перечень документов, необходимых для государственной регистрации права собственности (права аренды) на земельный участок

№	Вид представляемого документа	Требования к оформлению	Порядок представления
1.	Заявление правообладателя, сторон договора или уполномоченного им (ими) лица при наличии у него нотариально удостоверенной доверенности	Простая письменная форма, заполняется от руки либо с помощью технических средств (например, компьютера)	При получении правоустанавливающих документов на государственную регистрацию прав должностное лицо органа, осуществляющего государственную регистрацию прав, вносит соответствующую запись в
2.	Документы, необходимые для проведения государственной регистрации: - акты органов государственной власти или органов местного самоуправления; - договоры и другие сделки в отношении земельного участка; - свидетельства о праве на наследство; - вступившие в законную силу судебные акты; - акты (свидетельства) о правах на земельные участки; - иные акты передачи прав на земельные участки и сделок с ними.	Должны соответствовать требованиям, установленным законодательством; отражать информацию, необходимую для государственной регистрации; содержать описание земельного участка и вид регистрируемого права и в установленных законодательством случаях быть нотариально удостоверены, скреплены печатями, иметь надлежащие подписи сторон или определенных законодательством должностных лиц	книгу учета документов с указанием даты и времени получения таких документов с точностью до минуты. Заявителю выдается расписка в получении документов на государственную регистрацию прав с их перечнем, а также с указанием даты и времени их представления с точностью до минуты. Расписка подтверждает принятие документов на государственную регистрацию прав. Регистрационные действия начинаются с момента приема документов на государственную регистрацию прав. Государственная регистрация прав на земельные участки и сделок с ними проводится в последовательности,

3.	Квитанция об уплате государственной пошлины	Представляется в оригинале на бланке установленной формы	определенной порядком приема документов. Сделка считается зарегистрированной, а правовые последствия – наступившими со дня внесения записи о сделке или праве в Единый государственный реестр прав. Проведенная государственная регистрация права удостоверяется свидетельством о государственной регистрации прав, а договора – специальной регистрационной надписью.
4.	Документ, удостоверяющий личность заявителя (либо нотариально удостоверенная доверенность представителя)	Предъявляется непосредственно при сдаче документов на государственную регистрацию в подлиннике	
5.	Кадастровый план земельного участка	Должен быть удостоверен органом, осуществляющим деятельность по ведению государственного земельного кадастра	

ГОСУДАРСТВЕННАЯ ПОШЛИНА 500 РУБЛЕЙ

Государственная регистрация прав проводится не позднее чем в месячный срок со дня подачи заявления и документов, необходимых для государственной регистрации.

Органом, осуществляющим государственную регистрацию прав, является территориальное подразделение Федеральной регистрационной службы по соответствующему субъекту Российской Федерации.

Общие требования к представляемым на государственную регистрацию документам:

1. Тексты документов должны быть написаны разборчиво, наименования юридических лиц – без сокращения, с указанием их мест нахождения. Фамилии, имена и отчества физических лиц, адреса их мест жительства должны быть написаны полностью.

2. Не подлежат приему на государственную регистрацию прав документы, имеющие подчистки либо приписки, зачеркнутые слова и иные, не оговоренные в них исправления, документы, исполненные карандашом, а также документы с серьезными повреждениями, не позволяющими однозначно истолковать их содержание.

3. Необходимые для государственной регистрации прав документы, выражающие содержание сделок, совершенных в про-

стой письменной форме, и являющиеся основанием для государственной регистрации наличия, возникновения, прекращения, перехода, ограничения (обременения) прав, представляются не менее чем в двух экземплярах - подлинниках, один из которых после государственной регистрации прав должен быть возвращен правообладателю, второй - помещается в дело правоустанавливающих документов.

4. Заявление о государственной регистрации права представляется на государственную регистрацию прав в единственном экземпляре - подлиннике и после государственной регистрации права помещается в дело правоустанавливающих документов.

5. Копии актов органов государственной власти и актов органов местного самоуправления, а также актов судов, установивших права на недвижимое имущество, представляются на государственную регистрацию прав не менее чем в двух экземплярах, один из которых после государственной регистрации прав должен быть возвращен правообладателю.

Свидетельство о государственной регистрации прав, закладная и иные документы выдаются правообладателю - физическому лицу или представителю правообладателя при наличии у последнего нотариально удостоверенной доверенности, подтверждающей его полномочия на получение таких документов, если иное не установлено федеральным законом.

Государственная регистрация прав носит открытый характер. Орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, обязан предоставлять сведения, содержащиеся в Едином государственном реестре прав, о любом объекте недвижимости любому лицу, предъявившему удостоверение личности и заявление в письменной форме.

Выписки из Единого государственного реестра прав, утвержденные в установленном порядке, должны содержать описание объекта недвижимости, зарегистрированные права на него, а также ограничения (обременения) прав, сведения о существующих на момент выдачи выписки правопритязаниях и заявленных в судебном порядке правах требования в отношении данного объекта недвижимости.

Орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, должен в течение пяти рабочих дней предоставить запрошенную информацию заявителю или выдать ему в письменной форме мотивированный отказ. Такой отказ может быть обжалован обратившимся за информацией лицом в суд.

Информация о зарегистрированных правах на объекты недвижимого имущества предоставляются за плату, если иное не установлено законом.

ПРЕДСТАВЛЕНИЕ СВЕДЕНИЙ ИЗ ГОСУДАРСТВЕННОГО ЗЕМЕЛЬНОГО КАДАСТРА

Государственный земельный кадастр - систематизированный свод документированных сведений, получаемых в результате проведения государственного кадастрового учета земельных участков, о местоположении, целевом назначении и правовом положении земель Российской Федерации и сведений о территориальных зонах и наличии расположенных на земельных участках и прочно связанных с этими земельными участками объектов.

Государственному кадастровому учету подлежат земельные участки, расположенные на территории Российской Федерации, независимо от форм собственности на землю, целевого назначения и разрешенного использования земельных участков.

Сведения государственного земельного кадастра носят открытый и общедоступный характер, за исключением сведений, отнесенных законодательством Российской Федерации к категории ограниченного доступа.

Сведения государственного земельного кадастра предоставляются Федеральной службой земельного кадастра России и ее территориальными органами.

Лицо, заинтересованное в получении сведений государственного земельного кадастра, подает в соответствующий орган письменное заявление с указанием своих реквизитов, объемов и характера запрашиваемых сведений, формы предоставления и способа доставки. К заявлению прикладывается квитанция об оплате услуг за предоставление сведений. Для получения сведений об определенном земельном участке в заявлении указывается кадастровый номер этого участка, а при его отсутствии приводится описание местоположения (адресный ориентир) земельного участка. Для получения сведений обо всех земельных участках, расположенных в границах определенной территории, в заявлении даются ориентиры ее границ. Заявитель не обязан обосновывать необходимость получения запрашиваемых им сведений.

Сведения государственного земельного кадастра предоставляются в виде выписок из государственного земельного кадастра, а также в предусмотренных законом случаях в виде копий хранящихся в кадастровом деле документов.

Заявление о предоставлении сведений государственного земельного кадастра и факт выдачи этих сведений регистрируются в книге учета выданных сведений.

Отказ в выдаче сведений государственного земельного кадастра может быть обжалован в судебном порядке.

Должностные лица органов, обязанных предоставлять сведения государственного земельного кадастра заинтересованным юридическим и физическим лицам, виновные в нарушении порядка предоставления таких сведений, несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации.

ПЛАТА ЗА ЗЕМЛЮ

Использование земли в Российской Федерации является платным. Формами платы являются: земельный налог, арендная плата, нормативная цена земли.

Целью введения платы за землю является стимулирование рационального использования, охраны и освоения земель, повышения плодородия почв, выравнивание социально-экономических условий хозяйствования на землях разного качества, обеспечение развития инфраструктуры в населенных пунктах.

1. Земельный налог

Собственники земли, землевладельцы и землепользователи, кроме арендаторов, облагаются ежегодным земельным налогом.

Размер земельного налога не зависит от результатов хозяйственной деятельности собственников земли, землевладельцев, землепользователей и устанавливается в виде стабильных платежей за единицу земельной площади в расчете на год. Ставки земельного налога пересматриваются в связи с изменением не зависящих от пользователя земли условий хозяйствования.

За земельные участки, неиспользуемые или используемые не по целевому назначению, ставка земельного налога устанавливается в двукратном размере.

С колхозов, совхозов, крестьянских (фермерских) хозяйств, межхозяйственных предприятий и организаций, кооперативов и других сельскохозяйственных предприятий взимается только земельный налог, все остальные виды налогов по отношению к ним не применяются.

Органами законодательной (представительной) власти субъектов Российской Федерации исходя из средних размеров налога с одного гектара пашни и кадастровой оценки угодий устанавливаются и утверждаются ставки земельного налога по группам

почв пашни, а также многолетних насаждений, сенокосов и пастбищ.

Минимальные ставки земельного налога за один гектар пашни и других сельскохозяйственных угодий устанавливаются органами законодательной (представительной) власти субъектов Российской Федерации.

При исчислении сумм земельного налога для плательщиков вводятся коррективы на местоположение их земельных участков.

Земельный налог за участки в границах сельских населенных пунктов и вне их черты, предоставленные гражданам для ведения личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества, животноводства, сенокошения и выпаса скота, взимается со всей площади земельного участка по средним ставкам налога за земли сельскохозяйственного назначения административного района.

Земельный налог за участки, предоставленные гражданам и юридическим лицам в границах сельских населенных пунктов для иных (за исключением указанных в части первой настоящей статьи) целей, взимается со всей площади земельного участка в размере пяти рублей за квадратный метр.

Земельный налог с юридических лиц и граждан исчисляется начиная с месяца, следующего за месяцем предоставления им земельного участка. Суммы налога уплачиваются равными долями не позднее 15 сентября и 15 ноября.

В случае неуплаты налога в установленный срок начисляется пеня в размере, установленном федеральным законом.

Органы местного самоуправления с учетом местных условий имеют право устанавливать другие сроки уплаты налога.

Плательщики, своевременно не привлеченные к уплате земельного налога, уплачивают этот налог не более чем за три предшествующих года.

Пересмотр неправильно произведенного налогообложения допускается не более, чем за три предшествующих года.

От уплаты земельного налога полностью освобождаются:

- граждане, занимающиеся традиционными промыслами в местах проживания и хозяйственной деятельности малочисленных народов и этнических групп, а также народными художественными промыслами и народными ремеслами в местах их традиционного бытования;

- граждане, получившие для сельскохозяйственных нужд нарушенные земли (требующие рекультивации) на первые 10 лет пользования или в целях добычи торфа, используемого на повышение плодородия почв;

- участники Великой Отечественной войны, а также граждане, на которых законодательством распространены социальные гарантии и льготы участников Великой Отечественной войны;

- инвалиды I и II групп;

- граждане, подвергшиеся воздействию радиации вследствие катастрофы на Чернобыльской АЭС и других радиационных аварий на атомных объектах гражданского или военного назначения, а также в результате испытаний, учений и иных работ, связанных с любыми видами ядерных установок, включая ядерное оружие и космическую технику;

- Герои Советского Союза, Герои Российской Федерации, Герои Социалистического Труда и полные кавалеры орденов Славы Трудовой Славы и «За службу Родине в Вооруженных Силах СССР»;

- Граждане, впервые организующие крестьянские (фермерские) хозяйства, освобождаются от уплаты земельного налога в течение пяти лет с момента предоставления им земельных участков.

2. Арендная плата

За земли, переданные в аренду, взимается арендная плата.

3. Нормативная цена земли

Для покупки и выкупа земельных участков в случаях, предусмотренных ЗК РФ, а также для получения под залог земли банковского кредита устанавливается нормативная цена земли.

Нормативная цена земли - показатель, характеризующий стоимость участка определенного качества и местоположения, исходя из потенциального дохода за расчетный срок окупаемости.

Нормативная цена земли вводится для обеспечения экономического регулирования земельных отношений при передаче земли в собственность, установлении коллективно-долевой собственности на землю, передаче по наследству, дарении и получении банковского кредита под залог земельного участка.

УКАЗАТЕЛЬ СОКРАЩЕНИЙ

Нормативные правовые акты

Приведены по состоянию на 01.04.2006 г.

ГСК РФ – Градостроительный кодекс Российской Федерации

ГК РФ – Гражданский кодекс Российской Федерации

ГПК РФ – Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации

ЖК РФ – Жилищный кодекс Российской Федерации

ЗК РФ – Земельный кодекс Российской Федерации

КоАП РФ – Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях

НК РФ – Налоговый кодекс Российской Федерации

СК РФ – Семейный кодекс Российской Федерации

ТК РФ – Трудовой кодекс Российской Федерации

УК РФ – Уголовный кодекс Российской Федерации

ПП РФ – Постановление Правительства Российской Федерации

СНиП – Строительные нормы и правила

ФЗП – Федеральная целевая программа

ПП ВС РФ – Постановление Пленума Верховного Суда Российской Федерации

ПП ВАС РФ – Постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

Постановление ФАС – Постановление Федерального арбитражного суда округа

Официальные издания

РГ – Российская газета

СЗ РФ – Собрание законодательства Российской Федерации

Органы государственной власти

ГД ФС РФ – Государственная Дума Федерального Собрания Российской Федерации

СФ ФС РФ – Совет Федерации Федерального Собрания Российской Федерации

МНС РФ – Министерство по налогам и сбора Российской Федерации

Федерации

Минсоцздрав России – министерство здравоохранения и социального развития

Минприроды России – Министерство охраны окружающей среды и природных ресурсов Российской Федерации

ФНС – Федеральная налоговая служба

ФРС – Федеральная регистрационная служба

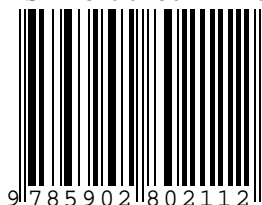
ФАКОН – Федеральное агентство кадастра объектов недвижимости (Росземкадастр)

РФФИ – Российский фонд федерального имущества

Госстрой России – Государственный комитет РФ по строительству и жилищно-коммунальному комплексу

ПФР – Пенсионный фонд Российской Федерации

ISBN 5-902802-11-3



**ПРАКТИЧЕСКОЕ РУКОВОДСТВО
ПО ПОЛУЧЕНИЮ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

Технический редактор *Д. Ю. Зенин*

Подписано в печать 03.04.2006. Гарнитура Newton.
Формат 60x84¹/₁₆. Усл. печ. л. 8,84. Печать офсетная.
Тираж 2000 экз. Заказ № .

Издатель С. В. Зенина
302001, г. Орёл, ул. Черкасская, 36-168,
тел.: (0862) 75-27-46
www.orel.ru/book
e-mail: book@orel.ru

Отпечатано в ОАО «Типография «Труд».
302028, г. Орёл, ул. Ленина, 1.



По своей сути авторы данной публикации попытались выявить доступные формы реализации гражданами права на землю, обеспечивающие в рамках действующего законодательства предоставление земельного участка, удовлетворяющего следующим требованиям:

- а) площадь земельного участка составляет не менее 1 га;
- б) разрешенное использование земельного участка предполагает возможность строительства жилого дома;
- в) выделяемые земельные участки территориально обособляются в одно поселение.

Авторы издания не стремились дать исчерпывающую информацию обо всех существующих в земельном законодательстве Российской Федерации механизмах осуществления гражданами права на землю, поэтому публикация носит исключительно практический характер и по замыслу авторов должна стать достойным подспорьем в деле фактической реализации и защиты земельных прав граждан.

ISBN 5-902802-11-3

