

ПРОКУРАТУРА АМУРСКОЙ ОБЛАСТИ
«Правовое просвещение»

ПАМЯТКА

**Особенности предоставления земельных участков,
находящихся в государственной и муниципальной
собственности**

г. Благовещенск
2020 год

«Особенности предоставления земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности».

Особенности предоставления земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности

В действующей редакции Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) законодатель предусматривает единый подход к предоставлению публичных земельных участков. Так, земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются на торгах.

Исключением из этого правила является исчерпывающий перечень случаев, прямо установленных законом. Это установленные статьями 39.3, 39.5, 39.6 и 39.10 ЗК РФ случаи продажи, предоставления земельного участка в аренду без проведения торгов, предоставления земельного участка в собственность бесплатно, а также в безвозмездное пользование. В свою очередь каждый способ приобретения земельного участка имеет свои особенности.

Случаи продажи земель публичной собственности, а также предоставления их на праве аренды без проведения торгов предусмотрены статьями 39.3, 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации. Согласно названным статьям это возможно при предоставлении земельных участков крестьянскому (фермерскому) хозяйству или сельскохозяйственной организации в случаях, установленных Законом № 101 – ФЗ от 24.07.2002 «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» (далее – Закон № 101 - ФЗ).

Условием для этого является отсутствие у уполномоченного органа информации о выявленных в рамках государственного земельного надзора и неустраненных нарушениях законодательства РФ при использовании такого земельного участка. Заявление о заключении договора купли-продажи такого земельного участка без проведения торгов должно быть подано до дня истечения срока договора аренды.

Законом № 101 – ФЗ кроме того предусмотрены иные случаи продажи или предоставления в аренду земельного участка КФХ или сельскохозяйственной организации.

Земельный участок, находящийся в муниципальной собственности и выделенный в счет земельных долей, находящихся в муниципальной собственности, в порядке, установленном настоящим Федеральным законом, передается использующим такой земельный участок сельскохозяйственной организации или крестьянскому (фермерскому)

хозяйству в собственность или аренду без проведения торгов в случае, если сельскохозяйственная организация или крестьянское (фермерское) хозяйство обратились в орган местного самоуправления с заявлением о заключении договора купли-продажи или договора аренды такого земельного участка в течение шести месяцев с момента государственной регистрации права муниципальной собственности на такой земельный участок. При этом цена такого земельного участка устанавливается в размере не более 15 процентов его кадастровой стоимости, а арендная плата - в размере 0,3 процента его кадастровой стоимости.

В связи с этим, исключительным правом на приобретение в аренду без торгов земельного участка, образованного из не востребованных долей, обладают сельскохозяйственная организация или крестьянское (фермерское) хозяйство, использовавшие земельный участок до возникновения права муниципальной собственности и публикации информации о возможности его приобретения на праве аренды.

При этом бремя доказывания факта использования земельного участка лежит на испрашивающей земельный участок организации.

Зачастую при оспаривании в судах прокурорами сделок по мотиву их необоснованного заключения без торгов соответствующей сельскохозяйственной организацией или крестьянским (фермерским) хозяйством представляются справки, выданные администрацией муниципального образования об использовании земельного участка. Однако давая оценку таким доказательствам суды считают их недопустимыми и исходят из того, что в случае, если постановка земельного участка на кадастровый учет и определение его границ произведены одновременно с оформлением участка в муниципальную собственность, муниципальному образованию не были известны индивидуальные признаки земельного участка, в том числе его границы, что исключает наличие в администрации сведений об использовании КФХ именно испрашиваемого земельного участка.

При предоставлении земельных участков в рассматриваемом порядке имеется еще одна особенность. Так, законом Амурской области от 11.12.2003 № 278-ОЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения на территории Амурской области» кроме того установлен максимальный размер земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в государственной или муниципальной собственности и предоставляемых для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его

деятельности: 20 га - в случае если такой земельный участок предоставляется в безвозмездное пользование; 500 га - в случае предоставления земельного участка в собственность за плату или в аренду.

В соответствии со ст. 39.20 ЗК РФ исключительное право на приобретение земельных участков в собственность или в аренду имеют граждане, юридические лица, являющиеся собственниками зданий, сооружений, расположенных на таких земельных участках.

Таким образом, такое право есть только у собственника готового здания или сооружения, а не объекта незавершенного строительства, который в данной норме прямо не назван. В отличие от зданий и сооружений объекты незавершенного строительства не могут быть использованы в соответствии с их целевым назначением до завершения строительства и ввода в эксплуатацию.

Земельным кодексом также предусмотрена особенность предоставления земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности отдельным категориям граждан в собственность бесплатно. На территории области случаи и порядок установлены Законом № 489 – ОЗ от 10.02.2015 «О бесплатном предоставлении в собственность граждан земельных участков на территории амурской области» (далее – Закон № 489 – ОЗ).

Законом № 489 – ОЗ в частности предусмотрено, что к категории граждан, имеющих право на однократное получение в собственность бесплатно земельного участка, относится гражданин Российской Федерации, проживающий не менее трех лет на территории области, имеющий трех и более детей или являющийся родителем ребенка-инвалида. При этом, указанные граждане должны состоять на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях.

Названные особенности предоставления земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности, получили отражение в правоприменительной, в том числе судебной практике.