

Хрусталева Анастасия Дмитриевна, студентка *ОСУН*

*ФГБОУ ВО «Национальный исследовательский московский государственный
строительный университет», Москва, Россия*

ПОРЯДОК ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА

Аннотация: В данной статье раскрывается понятие предоставления земельного участка для строительства. Описана на законодательной основе процедура его предоставления. Рассмотрены основные действия, которые необходимо совершить для получения земельного участка. Отмечены требования, предъявляемые к участкам. Указывается одна из основных проблем формирования инвестиционных программ в городах и в сельских поселениях касаясь земельных участков.

Ключевые слова: предоставление, земельный участок, строительство, согласование, торги.

Annotation: This article describes the concept of providing land for construction. The procedure of its provision is described on the legislative basis. The main actions that need to be performed to obtain a land plot are considered. The requirements to the sites are marked. One of the main problems of formation of investment programs in the cities and in rural settlements with regards to land plots is specified.

Keywords: provision, land, construction, coordination, bidding.

В жизни общества земля, а также связанные с ней земельные отношения играют исключительно важную роль. С проведением земельной реформы права граждан на земельные участки расширились и укрепились, увеличилось и

количество собственников. Одной из задач современного земельного законодательства является регулирование процедуры предоставления гражданам земельных участков для строительства с учетом рационального использования и охраны земель как важнейшего природного ресурса, учитывая перспективу развития сельских и городских поселений, а также соблюдение контроля пользования земельными участками по целевому назначению. Зачастую в целях совершенствования законов и законодательных актов, постановлений и других правовых норм, разрабатываемых как на федеральном, так и на региональном уровнях вносятся изменения, учитывая интересы собственников и государства. Знание порядка предоставления земельного участка для строительства, с учетом всех изменений, позволяет значительно упростить процесс его приобретения. Актуальность данной темы обоснованно тем, что на сегодняшний день предоставляется большой объем инвестиций в области строительства, что не могло не повлиять на рост потребностей заказчиков в земельных участках.

Предоставление земельного участка – передача (распоряжение) участка из государственной или муниципальной собственности в собственность (аренду) физическим (гражданам) и юридическим лицам для осуществления различных видов деятельности. Право собственности (либо аренды) указанных лиц возникает в рамках административно - правовых процедур: ст. 39.5 Земельного кодекса РФ от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 03.08.2018) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.10.2018) определяет случаи бесплатного предоставления земельного участка государственной или муниципальной собственности; ст. 39.3 и 39.6 регулируют порядок продажи, передачи и аренды государственной или муниципальной собственности, на торгах и без проведения торгов; ст. 39.1 представлены основания предоставления земельного участка – договор покупки участка на торгах (в случае победы), постановление местных властей (передаются заявителям бесплатно или в бессрочное пользование), арендное соглашение, договор купли-продажи в собственность за плату, договор безвозмездного пользования [1]; Федеральным законом от 13.07.2015 N 218-ФЗ

(ред. от 03.08.2018) «О государственной регистрации недвижимости» (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.10.2018) регламентируется процедура регистрации прав на полученные участки [2]; региональные законы утверждают дополнительные требования к получателям земельных участков о предоставляемых землях (размер, местоположение, вид разрешенного землепользования).

Перед подготовкой к застройке проводятся процедуры приобретения и оформления земельного участка. В начале осуществляется подбор участка, так как не все могут подходить к требованиям. Определяют их по критериям, подходящих застройщикам для уменьшения затрат (так как очистка территории увеличивает себестоимость строительства в среднем на 15%) и надежного строительства (рельеф, качественные характеристики почв, местоположение и инфраструктура).

Предоставление земельного участка для строительства осуществляется как на льготной основе (можно совершить единожды), так и на платной. Получить участок на платной основе может абсолютно каждый гражданин, а на бесплатный земельный надел согласно ст. 39.5 Земельного Кодекса РФ претендуют лица: граждане, имеющие трех и более детей; вышедшие на пенсию по выслуге сотрудники правоохранительных органов; пользователи земельных наделов, получившие их еще до 1991 года в аренду или бессрочное пользование и т. д.

Земельные участки для строительства предоставляются с предварительным согласованием мест размещения объектов и без него. Размещение объектов без предварительного согласования осуществляется только при покупке земельного участка на торгах, конкурсов, аукционов (ст.38 ЗК РФ) или если у выбранного участка есть разрешение о дальнейшем развитии застройки территории. В начале проводятся работы по формированию земельного участка: подготовка проекта границ участка на местности, определение разрешенного использования, установление технических условий подключения объектов к сетям инженерно-технического обеспечения, принятие решения о проведении торгов с публикацией информационного

сообщения (если нет бумаги-разрешения о дальнейшем развитии застройки территории). Возможно также предоставление участков для жилищного строительства без проведения торгов, с условием заблаговременной публикации сообщения с указанием наличия предлагаемых земель для передачи участка и поступлении только одной заявки. Далее на основании Федерального закона от 24.07.2007 N 221-ФЗ (ред. от 03.08.2018) «О кадастровой деятельности» проводится государственный кадастровый учет (ГКУ) земельного участка, так как только участки, прошедшие ГКУ и имеющие информацию об обременениях и ограничениях по использованию, являются объектами купли-продажи. Следующий этап – проведение торгов (аукционов, конкурсов), по результатам проведения которых, продается земельный участок или право на заключение договора аренды или предоставляется участок без проведения торгов (если поступило заявление от заинтересованного в приобретении земельного надела гражданина или юридического лица). В конечном итоге, подписывается договор аренды земельного участка или протокол о результатах торгов. При проведении подобных мероприятий по продаже участков для застройки гражданам и юридическим лицам органы местного самоуправления в праве предъявить к участникам особые требования и указания о наличии: документации государственного земельного кадастра; документов землеустройства, составленные на основе соблюдения экологических, градостроительных и других норм, регулирующих условия использования соответствующей территории; установления санитарно-защитной и охранной зоны (в необходимых случаях) и т. д.

В случае, когда необходимо предварительно согласовать место размещение объекта для строительства после выбора участка, следует заранее утвердить предварительное местонахождение объекта, выполнить все необходимые кадастровые работы и поставить земельный участок на кадастровый учет, по окончании ожидать решение касательно предоставления участка. Согласование является основанием для его последующего строительства и действует в течение 3 лет. Как и в первом случае,

подписывается протокол о результате торгов, что является основанием для заключения договора купли-продажи, аренды и государственной регистрации права собственности на земельный участок [2].

Предоставление земель осуществляется также и на основании генерального плана (установление системы градостроительства на определенной территории), под которым понимается специальный градостроительный документ, определяющий основные условия образования среды жизнедеятельности, развития территорий городского и сельского поселений, зоны территорий, сфер инженерии, социальных инфраструктур, определения градостроительных требований в сфере особо охраняемых территорий, сохранение и соблюдение экологических и санитарно-эпидемиологических стандартов. Градостроительный кодекс предполагает ряд требований к земельным участкам, а также к их функциональному использованию, в том числе и в сфере строительства. Градостроительный регламент в каждой территориальной зоне правила по землепользованию и застройке устанавливает индивидуально, учитывая особенности, определяющие расположение и развитие.

Необходимо помнить, что земельные участки неразрывно связаны с объектами, которые на них находятся, поэтому перед тем, как приобретать участок под строительство, определяется принадлежность земельного участка к той или иной категории земель (целевое назначение).

Одной из основных проблем формирования инвестиционных программ в городах и в сельских поселениях является ограниченное количество земельных участков для строительства. Это осложняет задачу инвестиционных программ федеральных, региональных и муниципальных уровней при получении земельного надела. В ходе подготовки проекта строительства застройщикам и органам власти приходится решать большое количество вопросов касаясь прав на земельные участки и объекты недвижимости. Практически у каждого земельного участка есть собственник или арендатор. Не редко на месте будущего строительства оказываются малорентабельные предприятия или

экологически вредные факторы, которые необходимо выводить. В таких случаях необходимо искать другие земельные участки [3]. Подобная ситуация ограничивает возможность реализации проектов точечной застройки - создания жилых домов в сформировавшихся районах городов и поселений. В таких случаях действуют особые правила предоставления земельного участка для строительства в границах уже застроенной территории. Федеральным законом от 18.12.2006 N 232-ФЗ (ред. от 03.07.2016) «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» описано положение об обязательных инвесторах в сфере планировки зданий и территории, о вложении инвестиций, сносе аварийных жилых домов на застроенных территориях. Все действия должны выполняться при наличии градостроительных регламентов, содержащие правила землепользования и застройки. Так, например, земельный участок, государственная собственность на который не разграничена, не предоставленный в пользование гражданам или юридическим лицам, может быть предоставлен для строительства в рамках развития застроенной территории, без проведения торгов лицу, с которым должен быть заключен договор. Исполнительный орган государственной власти утверждает документы по планировке застроенной территории и определяет условия подключения данных объектов к инженерно-техническим сетям, устанавливает плату за подключение, после чего принимается решение о предоставлении данного земельного участка [4].

Выделение земельных участков для строительных проектов - сложная процедура, требующая знание основных положений нормативно-правовых актов и порядка ее проведения касаясь данного вопроса. При предоставлении должны учитываться все условия и последствия предполагаемого размещения объекта, а также данные об участке, как об объекте недвижимости, сведения об ограничениях и обременениях земельного участка.

Библиографический список:

1. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 N 136ФЗ (ред. от 03.08.2018) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.09.2018) КонсультантПлюс [Электронный ресурс] - Режим доступа: www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_33773/.

2. Федеральный закон от 13.07.2015 N 218-ФЗ (ред. от 03.08.2018) «О государственной регистрации недвижимости» (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.10.2018) КонсультантПлюс [Электронный ресурс] - Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_182661/.

3. Фитомониторинг и промышленный экофитодизайн: новый подход в обеспечении экологической безопасности городской среды. / Глинянова И. Ю., Азаров В. Н., Городничая А. Н., Мельченко А. И., Фомичев В. Т. // Социология города, Волгоградский государственный архитектурно-строительный университет. – 2018 г. – С. 83-93.

4. Проблемы точечной застройки в России на примере города Краснодара. / Филобок Е. С., Городничая А. Н. // Студенческие научные работы землеустроительного факультета. – 2018 г. – С. 6-11.