Санкт-Петербургский государственный университет

**Емельянов Евгений Александрович**

**Выпускная квалификационная работа**

**«Публично-правовые основания возникновения права собственности на земельные участки»**

Уровень образования: Магистратура

Направление: 40.04.01 «Юриспруденция»

Основная образовательная программа «Юрист в сфере оборота недвижимости»

Научный руководитель

доцент, заведующая кафедрой правовой охраны окружающей среды, кандидат юридических наук

КРАСНОВА Татьяна Сергеевна

Санкт-Петербург

2023

**СОДЕРЖАНИЕ**

[ВВЕДЕНИЕ 3](#_Toc135323611)

[ГЛАВА 1.ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ О ПРАВЕ СОБСТВЕННОСТИ НА ЗЕМЛЮ 6](#_Toc135323612)

[1.1.Понятие и содержание права собственности на землю 6](#_Toc135323613)

[1.2. Виды права собственности на землю 16](#_Toc135323614)

[ГЛАВА 2.ПРИВАТИЗАЦИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ 22](#_Toc135323615)

[2.1. Предоставление земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности, за плату и бесплатно. 22](#_Toc135323616)

[2.2. Способы обеспечения интересов собственников зданий, сооружений при переходе прав на земельные участки 32](#_Toc135323617)

[2.3. Переоформление (регистрация) прав граждан по «дачной амнистии» 47](#_Toc135323618)

[2.4 Переоформление (регистрация) прав граждан по «гаражной амнистии» 54](#_Toc135323619)

[ГЛАВА 3.РЕГИОНАЛЬНЫЕ ОСНОВАНИЯ ПРИОБРЕТЕНИЯ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ НА ПРИМЕРЕ ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ 60](#_Toc135323620)

[ЗАКЛЮЧЕНИЕ 74](#_Toc135323621)

[БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК 77](#_Toc135323622)

ПРИЛОЖЕНИЯ……………………………………………………………….88

# ВВЕДЕНИЕ

Земля представляет собой особый объект общественных отношений. Она является основой национального богатства, источником экономического роста страны и центральным институтом в сфере недвижимости.

Проблема предоставления земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности частным лицам, продолжает быть актуальной на протяжении всего существования частной собственности на объекты недвижимости. Постоянно меняющееся законодательство, отличия в предоставлении государственных и муниципальных услуг органами исполнительной власти и местного самоуправления в разных субъектах России, неосведомленность граждан об объеме своих прав приводят к ухудшению качественных и количественных показателей реализации тех или иных норм и программ, направленных на удовлетворение имущественных потребностей субъектов.

*Актуальность* выбранной темы связана с тем, что регулирование возникновения права собственности на землю нуждается в исследовании и совершенствовании в связи со сложностями и неточностями в понимании норм. Важно определить, какая система оснований возникновения прав собственности на землю закреплена в действующем законодательстве и как она соразмерна с современными реалиями.

Современное законодательство предполагает приобретение права собственности на землю несколькими способами: в результате гражданско-правовых сделок, в административном порядке, на основании решения суда и т. д.

В нашей стране правовое регулирование права собственности на земельные участки базируется на положениях Конституции РФ. Развитие и конкретизация отражаются в актах гражданского, земельного, градостроительного и других отраслей законодательства России.

*Целью* исследования является анализ теории и практики правового регулирования отношений по реализации основных способов приобретения права собственности на земельные участки публично-правовых образований, а также выявление основных проблем и формирование конкретных предложений по совершенствованию земельного и гражданского законодательства.

*Задачи исследования*:

- рассмотреть понятие «права собственности», а также основные виды права собственности на землю в РФ;

- исследовать специфику оснований и порядка приобретения земельных участков из государственной (муниципальной) собственности на торгах;

- раскрыть особенности приватизации земель собственниками зданий и сооружений;

- провести анализ предоставления в собственность земельных участков отдельным категориям лиц на примере регионального законодательства Ленинградской области;

- дать предложения по усовершенствованию законодательства.

*Объектом* исследования являются общественные отношения, связанные с предоставлением земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

*Научная новизна* работы заключается в проведении исследования изменений в отдельные нормативно-правовые акты, регулирующие вопросы предоставления земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности (в том числе на примере действующей нормативно-правовой базы Ленинградской области).

*Теоретическая и практическая* *значимость* работы: сформулировать выводы, которые помогут законодателям в совершенствовании гражданского и земельного законодательства, в части регулирования оснований и порядков приобретения права собственности на земельные участки.

В качестве *основных методов* исследования использованы: анализ нормативно-правовых актов, системный и комплексный подходы.

В качестве источников за основу взяты работы отечественных ученых-правоведов в области гражданского и земельного права таких как Е. А. Суханова, А. А. Слипец, Е. А. Боголюбова, О. И. Крассова и др.

Нормативной базой исследования послужили: Конституция РФ, Гражданский кодекс РФ, Земельный кодекс РФ, Градостроительный кодекс РФ, Федеральный закон от 13 июля 2015 № 218-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» и другие нормативные документы.

В качестве *эмпирической основы* работы послужили правовые позиции высших судов, а также судебная практика арбитражных судов и судов общей юрисдикции.

# ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ О ПРАВЕ СОБСТВЕННОСТИ НА ЗЕМЛЮ

## **Понятие и содержание права собственности на землю**

В современном законодательстве понятие «право собственности» раскрывается через его содержание, и как таковое определение термина (хоть оно и кажется очевидным) отсутствует. Право собственности упоминается в ст. 35 Конституции Российской Федерации и раскрывается в разделе 2 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) наряду с остальными категориями прав, выступая абсолютным и самым широким вещным правом.

Понятие права собственности рассматривается с двух сторон. С одной стороны, право собственности позволяет управомоченному лицу удовлетворить свои потребности при помощи имущества, наделяя его правомочиями владения, пользования и распоряжения имуществом (позитивная сторона). С другой стороны, собственник такого имущества не сможет реализовать данные правомочия, если иные лица будут иметь такие же права. Во избежание этого возникает необходимость установить запрет иным лицам реализовывать те же действия (негативная сторона). Совокупность данных критериев и позволяет определить абсолютность права собственности, в рамках которого праву управомоченного субъекта корреспондирует пассивная обязанность всех без исключения лиц не препятствовать правообладателю.

В современной доктрине принято считать, что объектом права собственности выступают только материальные вещи. Однако это прямо не указано в ст. 209 ГК РФ. Согласно данной статье «собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия», тем самым законодатель указал в норме такую категорию как «имущество», которое при буквальном толковании характеризуется как предметы материального мира, так и нематериального (например, бездокументарные ценные бумаги). Тем не менее, как подчеркивает А. О. Рыбалов: «логическое и систематическое толкование норм разд. 2 ГК РФ, посвященного праву собственности, показывает, что объектами права собственности (как и любого другого вещного права) по российскому праву все же могут быть только телесные объекты, которые можно потерять, уничтожить, передать и т. д.»[[1]](#footnote-1).

Статья 9 Конституции РФ устанавливает, что «земля и другие природные ресурсы используются и охраняются в Российской Федерации как основа жизни и деятельности народов, проживающих на соответствующей территории. Земля и другие природные ресурсы могут находиться в частной, государственной, муниципальной и иных формах собственности»[[2]](#footnote-2). Современное российское земельное законодательство основывается на сочетании использования земли в качестве природного и хозяйственного объекта. Как пишет О. И. Крассов, «земля становится объектом земельных отношений не из-за того, что она объект природы, природный ресурс или часть окружающей природной среды. Объективно существующие земельные отношения обусловлены конкретными волевыми актами людей, их поведением. Люди присваивают определенные части земли, приобретают права на землю, используют ее полезные свойства, воздействуют на нее различными способами»[[3]](#footnote-3).

С точки зрения права, земля рассматривается в двух аспектах: как политическая и как экономическая категория. В первом случае земля определяется как территория, т. е. пространственный предел осуществления государственной власти или власти, реализуемой в границах административно-территориальных образований. Регулирование данных отношений происходит главным образом в рамках конституционного (государственного) и административного права. Во втором случае земля рассматривается как объект хозяйственной деятельности, собственности, пользования, правовой охраны, что требует иного подхода к правовому регулированию складывающихся в этой связи отношений.

В теории земельного права принято считать, что принципиальным моментом является то, что земля — природный объект и природный ресурс. Природный объект — относительно условная правовая категория, применение которой позволяет индивидуализировать определенную часть окружающей природной среды (в данном случае земли), с тем чтобы с позиций права было возможно признать процессы использования и охраны земель в качестве предмета правового регулирования, объекта правовой охраны.

Объектом права собственности может выступать только индивидуально-определенная вещь. Согласно учетно-регистрационной системе определения объектов недвижимости, земельные участки, как и иные объекты недвижимости, подлежат государственному кадастровому учету (ст. 6 ЗК РФ, ст. 131 ГК РФ). Именно с момента постановки на государственный (кадастровый) учет объект недвижимости наделяется описанием и характеристиками (кадастровый номер, площадь, адрес/местоположение, установление юридических границ и т. п.), тем самым приобретя индивидуально-определенные признаки, позволяя выступать и объектом прав (в том числе и права собственности). В том случае, когда вещь утрачивает свою индивидуальную определенность, то право собственности прекращается.

Помимо данного подхода, в современной доктрине также существуют иные точки зрения о моменте возникновения объекта недвижимости. Так, согласно одно из них, объект недвижимости возникает с момента его фактического возведения (в случае с земельными участками – с момента установления его границ в натуру). Данный подход подвергается частой критике в доктрине. Понятие «земельный участок» представляет собой юридическую конструкцию, которая вне права не существует. Согласно ст. 141.2 ГК РФ земельным участком, как недвижимая вещь, признается часть поверхности земли, *границы которой определены в порядке, установленном законом*. Поэтому она не может возникать путем каких-то фактических действий (установление забора и проч.), действия по образованию участка должны быть именно юридическими. Более того, на сегодняшний день в ЕГРН содержится большое количество земельных участков, права на которые возникли еще до введения до введения в действия системы правоустанавливающей регистрации в сфере недвижимости

Еще один подход определения момента возникновения земельного участка как объекта недвижимости – с момента возникновения внесения в реестр прав первой записи о праве собственности на участок. Согласно данному подходу, земельный участок при постановке на государственный (кадастровый) учет без регистрации прав по сути своей считается «бесхозным», не находящимся в обороте. Однако на сегодняшний день российское право знает несколько случаев, когда земельный участок может существовать без внесенных в реестр прав. К таким случаям относятся: земельные участки, образованные публичными образования, путем выделения части земли из общего состава с последующей ее реализации; земельные участки, возникшие в результате естественного или искусственного изменения ландшафта (например изменение береговой линии в результате обмеления или намыва). Однако даже в этих случая сохраняется правило, по которому земля, не находящаяся в частной собственности является государственной или муниципальной.

Содержание права собственности установлено гражданским законодательством. Согласно ст. 209 ГК РФ «собственнику принадлежат права *владения, пользования и распоряжения* своим имуществом». Между тем разработка общего представления о содержании права собственности относится, безусловно, к компетенции частного права.

*Владение* объектом права собственности выражается в господстве лица над вещью. Причем элементом права собственности будет выступать не фактическое господство собственника (т. е. лицо физически может его осязать или до него дотронуться), а само юридическое право владеть этим объектом. Наглядным примером данного утверждения может служить случай, при котором собственником объекта недвижимости (например, земельный участок) передан по договору аренды иному лицу. В данном случае фактическое владение осуществляется арендатором, в то время как у арендодателя – собственника арендованного объекта недвижимости данное право сохраняется.

Само определение понятия «владение», как и его юридическая природа, не закреплены в нормах законов, и были сформированы судебной практикой Высшего Арбитражного суда Российской Федерации (далее – ВАС РФ), Верховного Суда Российской Федерации (далее – ВС РФ), а также доктриной.

В своих работах А. О. Рыбалов выделяет пять видов владения, известные современному частному[[4]](#footnote-4):

1) владение «как своим», «оригинарное» - владелец обладает вещью как своей (не обязательно, чтобы это был собственник вещи) и не признает прав иных лиц;

2) владение «производное» - фактический владелец признает, что не является собственником объекта, и, в последующем, ему необходимо этот объект вернуть собственнику имущества. Однако, если такой владелец перестанет признавать эту власть, он преобразуется в «оригинарного» владельца;

С вышеупомянутыми двумя видами также совместно рассматриваются следующие виды:

3) владение «опосредованное» - им обладает «оригинарный» владелец объекта и оно выражается в юридическом праве владения вещью, но не обязательно, чтобы субъект владел вещью фактически;

4) владение «прямое» - фактическое обладание вещью (как на примере аренды, описанном выше).

Отдельным видом можно считать «служебное владение», при котором владелец обладает вещью не в личных интересах (например, хранитель вещи, в обязанности которого входит контроль за сохранностью данной вещи).

Данная классификация права владения позволяет правильно решить вопросы правоприменения в конкретных случаях (например, приобретение по давности и защита права собственности).

*Правомочие пользования* объектом права собственности предполагает возможность извлекать полезные свойства из вещи. В отношении земли и земельных участков право пользования может выражаться в приобретении в собственность плодов, продукции и доходов, полученных в результате использования земельного участка.

Однако, как и в случае с владением, правомочием пользования могут обладать не только собственники земельных участков. Например, сервитут на земельный участок предполагает право ограниченного пользования сервитуария земельным участком, при этом не владея им.

Для правомочия пользования земельным участком также характерной чертой является ограничение в виде закрепленного вида целевого использования земельного участка. Согласно ст. 42 ЗК РФ собственники земельных участков и лица, не являющиеся собственниками земельных участков, обязаны использовать земельные участки в соответствии с их целевым назначением способами, которые не должны наносить вред окружающей среде, в том числе земле как природному объекту. За нарушение целевого использования земельного участка, Кодексом об административных правонарушениях Российской Федерации (далее – КоАП РФ) предусмотрен административный штраф[[5]](#footnote-5). Причем, к административной ответственности привлекается лицо, которое непосредственно использовало земельный участок не по назначению, что также нашло свое отражение в Постановлении ВС РФ. Так, Ленинградское областное государственное предприятие (далее – ЛОГП) «Всеволожское ДРСУ» было привлечено к административной ответственности за нецелевое использование земельного участка (складирование и обработка пиломатериалов на земельном участке с видом разрешенного использования (далее – ВРИ) «для эксплуатации производственных зданий»). Доводы ЛОГП о том, что у организации отсутствует какое-либо право пользования земельным участком суд отклонил, пояснив: «то обстоятельство, что на дату выявления административного правонарушения, предприятием не выполнены действия по межеванию границ участка …, не заключен договор аренды с администрацией муниципального образования «Всеволожский муниципальный район» Ленинградской области … не исключает административную ответственность предприятия за использование земельного участка не по целевому назначению, что объективно установлено в ходе производства по делу на основании собранных доказательств»[[6]](#footnote-6).

*Правомочие распоряжения* объектом права собственности, сущность которого заключается в наделении собственника возможностью определить юридическую судьбу имущества, отличается от остальных правомочий прав, указанных выше. Если правомочия владения и пользования объектом права собственности относилось непосредственно к самому имуществу, то правомочие распоряжения воздействует на юридический аспект имущества. В случае, когда собственник имущества передает, например в аренду другому лицу вещь, арендатор приобретает *правомочия* владения, пользования и распоряжения. А если речь идет о купле-продаже объекта, то продавец (собственник имущества) передает *право* собственности покупателю за возмездную плату. При этом фактической передачи имущества может и не происходить. В данном случае важен сам переход прав от одного лица к другому. И если рассматривать данный вопрос в сфере недвижимости, то данный переход прав дополнительно осуществляется внесением соответствующей записи в ЕГРН.

Право собственности на имущество наделяет собственника наиболее полным правом господства над вещью. Однако, неограниченных по полноте прав собственности существовать не может. Согласно ст. 209 ГК РФ «собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц». Важно отметить, что ограничения права собственности могут быть установлены только федеральным законом, согласно ст. 55 Конституции РФ.

Ограничения права собственности на недвижимое имущество наиболее подробно урегулированы законодательством по сравнению с иными видами имущества, что позволяет рассмотреть систему ограничений прав детально. Право собственности может быть урегулировано при помощи нескольких категорий: *ограничения, обременения, а также «принцип зашиты соседских прав».*

*Ограничения* представляют собой установленные публичным органом умаление права собственности, которые ограничивают собственника по владению, распоряжению и пользованию объектом Такие ограничения устанавливаются в случаях, когда публичные интересы не могут быть реализованы введением вещных или обязательственных прав, и должны осуществляться наименее обременительными для собственников земельных участков способами. Предусмотренные ст. 23 ЗК РФ «публичные сервитуты» представляют собой ограничения права собственности в пользу неограниченного круга лиц, которые устанавливаются в отношении конкретных земельных участков законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения.

В качестве примера можно привести устанавливаемые публичным правом различного рода охранные зоны, которые ограничивают владельцев земельных участков в возведении объектов капитального строительства и обеспечение беспрепятственного доступа в границах таких зон.

Относительно недавние изменения ЗК РФ, а также правовые позиции КС РФ наделили собственников объектов недвижимости правом требовать возмещения убытков за установление ограничений на объекты. Так, была введена ст. 57.1 ЗК РФ, которая регулирует особенности возмещения убытков при ограничении прав в связи с установлением, изменением зон с особыми условиями использования территорий. Однако данная статья не регламентирует случаи, когда действия властей были правомерными, о чем также высказывался КС РФ в своем Постановлении по делу И. С. Бутримовой[[7]](#footnote-7). Ввиду вышеизложенного Правительство РФ позже приняло Постановление от 27.01.2022, которое урегулировало порядок возмещения убытков землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков, а также правообладателей расположенных на земельных участках объектов недвижимости, чьи земли подверглись ограничениям в осуществлении хозяйственной деятельности, в том числе установлением охранных зон[[8]](#footnote-8).

*Обременения* права собственности являются частноправовыми отношениями, в рамках которых индивидуально-определенный круг лиц (или лицо) наделяются дополнительными правами на имущество. Отличительной особенностью обременений является возникновение корреспондирующих прав и обязанностей третьих лиц в отношении объекта недвижимости. Что же касается ограничений, то они хотя и дают возможность третьим лицам осуществлять так или иначе свое господство над вещью собственника, но это господство не есть их гражданское право, их имущество[[9]](#footnote-9).

Исчерпывающего списка видов обременений в законодательстве нет. Однако в некоторых нормативно-правовых актах приводятся открытый перечень конструкций, которые подпадают под категорию обременений. Так, в ч. 6 ст. 1 Федерального закона № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», приведены такие обременения как сервитут, ипотека, доверительное управление, наем жилья, а в п. 1 ст. 586 ГК РФ к этому списку еще добавляется и рента.

*«Принцип защиты соседских прав»* выражается в установлении требований разумности и добросовестности поведения собственника в реализации своих прав. Установление таких пределов позволяет реализовать защиту так называемых соседских прав (законодательно которые не закреплены) иных лиц – соседей. Под соседским правом в субъективном смысле как границах права собственности отдельного соседа необходимо понимать установленные законом пределы права собственности, состоящие из стеснений, в том числе нормативно-правовых запретов на определенные действия на своем или соседнем земельном участке, нарушение которых исходя из его правовой природы представляет собой выход за его границы, а также влечет иные установленные частным или публичным правом последствия. Волевой и умышленный выход за границы соседского права собственности с целью причинить вред соседу является злоупотребление правом[[10]](#footnote-10).

Идеи реализации «соседского права» мы можем наблюдать и в системе установления на земельных участках градостроительных регламентов. Помимо создания условий для устойчивого развития территорий, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия, градостроительные регламенты, которые утверждаются правилами землепользования и застройки, выполняют функцию по защите интересов всех пользователей объектов недвижимостей. Так, собственника земельного участка ограничивают в выборе целевого использования своего участка, строительстве зданий и сооружений, характеристики которых превышают дозволенные показатели и т. п.

Таким образом, в своей совокупности названные правомочия собственника исчерпывают все предоставленные ему возможности. Осуществление права собственности может быть ограничено вследствие наложенных на него ограничений, при устранении которых осуществление права собственности становится возможным в полном объеме.

## **1.2. Виды права собственности на землю**

Российская Конституция, как известно, признает *частную, государственную, муниципальную и иные* формы собственности (ч. 2 ст. 8, ч. 2 ст. 9) из этого исходит и гражданское законодательство (ст. 212 ГК РФ). Тем не менее, в юридической науке присутствует большое количество критики по вопросу использования термина «формы собственности». Так, ученые-правоведы утверждают, что понятие «формы собственности» носит исключительно экономический характер и не может относиться к юридической категории. Наиболее широко данную точку зрения высказывает в своих работах Е. А. Суханов, утверждая, что в отличие от ранее действовавшего правопорядка, понятие «форма собственности» не создает никакого особого правового режима, и с учетом принципа равенства всех форм собственности, понятие должно исключать возможность различий в их правовых режимах[[11]](#footnote-11). Форма собственности, выступая экономической категорией, представляет собой форму присвоения материальных благ, и, в связи с вышеизложенным, существуют только частная и публичная формы собственности, иных форм собственности нет и быть не может[[12]](#footnote-12).

Согласно данным федерального статистического наблюдения, на 01.01.2022 в нашей стране к государственной и муниципальной собственности относится 1 579 196.5 тыс. га или 92.2% от площади земельного фонда страны[[13]](#footnote-13).

В силу п. 1 ст. 16 ЗК РФ «государственной собственностью являются земли, не находящиеся в собственности граждан, юридических лиц или муниципальных образований»[[14]](#footnote-14). Субъектами права государственной собственности на землю являются Российская Федерация и ее субъекты.

Земли могут находиться и в собственности муниципальных образований, т. е. быть объектами муниципальной собственности. Поэтому органы местного самоуправления также становятся субъектами земельных отношений. Эти органы наделены полномочиями в сфере регулирования земельных отношений, поэтому они могут быть субъектами земельных отношений в сфере управления использованием и охраной земель (ст. 11 ЗК РФ).

В российской доктрине широко используется такая категория как «публичная собственность» или «публичная форма собственности», которая объединяет государственную и муниципальную собственности, однако в российском законодательстве она не употребляется.

Характерная черта государственной и муниципальной собственности на земельные участки выражается в ее публичном характере, которая в свою очередь предполагает то, что земли, находящиеся в публичной собственности, и ресурсы, которые органы власти содержат, должны наиболее рационально служить публичным интересам. При этом управление такой собственностью осуществляется через государственные (муниципальные) органы. Согласно ст. 215 ГК РФ муниципальной собственностью является имущество, принадлежащее на праве собственности городским и сельским поселениям, а также другим муниципальным образованиям. Органы местного самоуправления управляют и распоряжаются муниципальной собственностью, а также неразграниченной государственной собственностью.

Понятие частной собственности на землю закреплено и в гражданском, и в земельном законодательстве. Так, собственностью граждан и юридических лиц (частной собственностью) являются земельные участки, приобретенные гражданами и юридическими лицами по основаниям, предусмотренным законодательством РФ.

По общему правилу частная собственность на земельные участки подразделяется на индивидуальную (собственность физических и юридических лиц) и общую (в том числе общая долевая и общая совместная).

По данным федерального статистического отчета на 01.01.2022 в России в частной собственности находится 133 322,7 тыс. га земельных участков, что составляет 7.8% земельного фонда страны. Из них: площадь участков, находящихся в собственности граждан – 109 694,7 тыс. га, или 6.4%; в собственности юридических лиц – 23 628,0 тыс. га, или 1.4% земельного фонда[[15]](#footnote-15).

В соответствии со ст. 40 ЗК РФ собственник имеет право использовать для собственных нужд полезные ископаемые, подземные воды, имеющиеся на участке, возводить жилые, производственные, культурно-бытовые и иные здания, сооружения в соответствии с целевым назначением земельного участка и его разрешенным использованием с соблюдением всех градостроительных санитарно-гигиенических, противопожарных и иных норм.

Следует отметить, что не все земельные участки могут перейти в частную собственность. Законодательством предусмотрен перечень земельных участков, которые относятся к землям, изъятым из оборота и землям, ограниченным в обороте (ст. 27 ЗК РФ). Такой режим приобретают земельные участки, которые заняты находящимися на них государственными природными заповедниками и национальными парками; земельные участки, на которой возведены здания и сооружения для вооруженных сил, для военных судов, организаций ФСБ; под объектами атомной энергии и др.

Несмотря на закрепление в ст. 8 Конституции РФ равенства всех форм собственности[[16]](#footnote-16), а также схожесть частной и публичной собственности по содержанию правомочий, данные виды права собственности имеют ряд отличий:

1) согласно п.3 ст. 212 и п.1 ст. 213 ГК РФ существует отдельные виды имущества, которые могут находиться исключительно в государственной и муниципальной собственности. Ярким примером служат земельные участки, занятые государственными природными заповедниками и национальными парками. Таким образом, правоспособность публично-правовых образований по объектам права собственности намного больше, чем у частных лиц;

2) в отличии от публичного собственника, физические и юридические лица имеют право отказаться от своего права, тем самым, передав это имущество в публичную собственность (ст. 236 ГК РФ);

3) публично-правовые образования наделены правом изъятия объектов права из частной собственности в принудительном порядке (п.1 ст. 279 ГК РФ, ст. 49 ЗК РФ).

Сущность права публичной собственности принципиально иная, чем права частной собственности, которое имеет ярко выраженный индивидуалистический характер. Земли, находящиеся в публичной собственности, и ресурсы, которые они содержат, должны наиболее рационально служить публичным интересам. Органы власти должны управлять ими в общих публичных интересах. Публичные земли используются для целей рекреации, охраны животного мира, охраны памятников истории и культуры. Публичные земли эксплуатируются для добычи полезных ископаемых, заготовки древесины и т. п. Эти земли используются в разных целях, исходя из потребностей общества, которые существуют на данный момент.

Процесс передачи земли в частную собственность может быть оформлен при помощи договора о предоставлении земельного участка, в содержании которого фиксируется, для каких целей и на каких условиях этот участок предоставляется пользователю, какие права и обязанности возникают у него в связи с приобретением господства над конкретным земельным участком. Право на земельный участок также может возникнуть из акта государственного органа или органа местного самоуправления, наделенных полномочиями предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности. Акт (решение) органа государственной власти или местного самоуправления в данном случае является основанием для возникновения права собственности на земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности

Установление множественности форм собственности на земельные участки привело к существенным изменениям правового регулирования оснований возникновения права на данный вид недвижимого имущества.

**Выводы по 1 главе:**

На форме собственности отражаются уникальные свойства земли, отличающие ее от форм собственности на другое имущество, являющееся продуктом человеческого труда.

Собственность — это определенный вид общественных отношений, выражающийся в том, что одни лица свободно господствуют над тем или иным объектом, и вмешательство в это господство иных лиц не допускается.

Право собственности на земельные участки состоит из правомочий: владения, пользования, распоряжения, а также из ряда ограничений, которые установлены и/или могут быть установлены.

Согласно действующему законодательству виды права собственности на земельный участок можно разделить на публичное (которая включает в себя государственную и муниципальную собственность) и частное право собственности. Согласно Конституции РФ все формы собственности признаются и защищаются равным образом, однако между ними существуют различия: как по правоспособности субъектов прав, так и по целям реализации этих прав.

# ПРИВАТИЗАЦИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

## **2.1. Предоставление земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности, за плату и бесплатно.**

Земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, могут быть приватизированы. Как было указано ранее, большинство земель в нашей стране находится в публичной собственности.

Земельный кодекс РФ статьей 11.3 определяет условия образования участка из земель государственной и муниципальной собственности. Следует отметить, что, несмотря на отсутствие прямого указания в тексте статьи, под данным образованием следует понимать как конкретные действия уполномоченного органа государственной власти по формированию и последующей передаче земельного участка заинтересованному лицу.

Полномочия органов власти определяются формой собственности земельного участка. Это регулируется статьями с 9 по 11 ЗК РФ. Предоставление участков, государственная собственность на которые не разграничена, осуществляется в соответствии с п. 2 ст. 3.3 Федерального закона от 25 октября 2001 г. № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации».

Полномочия органов местного самоуправления и органов субъекта Российской Федерации могут быть перераспределены в соответствии со статьей 17 Федерального закона от 25 октября 2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации».

Основания для предоставления земельных участков перечислены в статье 39.1 ЗК РФ, в том числе это случаи, при которых право собственности возникает по решению уполномоченного органа, либо по договору купли-продажи с физическим или юридическим лицом. Для наглядности представим общую схему предоставления земельных участков из государственной и муниципальной собственности на схеме 2.1.1 (ПРИЛОЖЕНИЕ 1).

Как видно из схемы, земельные участки предоставляются как на платной основе, так и бесплатно.

По общему правилу, выкуп земельных участков из публичной собственности осуществляется на торгах, проводимых в форме аукционов. Информация о продаже земельных участков размещается в соответствии с требованиями статей 39.11–39.13 и 39.18 ЗК РФ. Следует отметить, что пунктом 3 ст. 39.11 ЗК РФ подробно определены этапы процедуры образования и подготовки аукциона по инициативе уполномоченных органов.

На первом этапе осуществляются подготовительные работы по утверждению государственным органом схемы расположения земельного участка, на которой графически отражены границы образуемого участка, с учетом кадастрового плана территории. На втором этапе необходимо поставить участок на кадастровый учет в соответствии с Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости». В результате будет сформирован межевой план, на основании которого участок будет поставлен на кадастровый учет и пройдет государственную регистрацию прав.

Одним из важных этапов образования участка (п.п. 4 п. 3 ст. 39.11 ЗК РФ) является получение технических условий подключения объектов к сетям инженерно-технического обеспечения (электрическим, водоснабжения, газораспределения и др.). Надлежит проверить, может ли участок быть предметом аукциона, а именно соответствует ли участок градостроительным регламентам, генеральному плану, правилам землепользования и застройки; отсутствуют ли строения на участке; не изъят ли участок из оборота, не зарезервирован ли и др.

И завершающим этапом подготовки к аукциону является издание решения о проведении аукциона (п.п. 5 п. 3 ЗК РФ).

Сам гражданин или юридическое лицо, заинтересованные в приобретении участка, могут инициировать процедуру проведения торгов в соответствии с п. 4 ст. 39.11 ЗК РФ. В чем здесь отличие от процедуры, инициатором которой являются органы государственной власти или органы местного самоуправления? В подготовке пакета документов. Алгоритм действий в данном случае наглядно показан на схеме 2.1.2 (ПРИЛОЖЕНИЕ 2).

Заинтересованное лицо самостоятельно готовит схему расположения участка. Отличие от процедуры, рассмотренной ранее (в которой инициатором выступал орган государственной власти или орган местного самоуправления), в том, что заинтересованное лицо не имеет права формировать участки из земель в границах субъектов РФ, городов федерального значения Москвы, Санкт-Петербурга, Севастополя или в границах населенных пунктов [[17]](#footnote-17).

Затем, заинтересованное лицо обращается с заявлением для утверждения схемы расположения земельного участка, указывая предполагаемое целевое использование земли. Схема совместно с заявлением рассматриваются на наличие или отсутствия оснований к отказу в ее утверждении. Осуществление кадастровых работ обеспечивает заинтересованное лицо за свой счет. С заявлением о проведении регистрационных действий обратиться может либо сам заявитель, либо кадастровый инженер, который выполнял кадастровые работы.

Итогом при подготовке аукциона является подача заявления заинтересованным лицом. После принятия решения о его проведении (п.п. 5 п. 3 ст. 39.11 ЗК РФ) следует провести рыночную оценку земельного участка, в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также определить организатора торгов. Сама процедура проведения аукциона описана в ст. 39.12 ЗК РФ. Расходы, понесенные заинтересованным лицом на проведение торгов по заключению договора купли-продажи, не возмещаются.

Важно учесть, что с 1 марта 2023 года вступили в силу изменения статьи 39.13 ЗК РФ, согласно которым по общему правилу аукционы по продаже публичной земли проводятся в электронной форме. Как показала практика, перевод всех торгов в электронную форму открывает большие возможности для участников: нет необходимости приезжать и подавать документы на бумажных носителях; достигается цель проследить сделку от начала до момента исполнения договора. Это позволяет увеличить прозрачность торгов и усилить доступность к ним. Федеральный закон от 07.10.2022 № 385-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и признании утратившей силу части 7 статьи 34 Федерального закона «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» расширил содержание статьи 39.13 ЗК РФ: установлены правила проведения торгов в электронной форме; проведение электронного аукциона на электронной торговой площадке (далее - ЭТП), функционирующих по Федеральному закону от 05.04.2013 № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд»; заключение договоров в электронной форме.

Извещения о проведении электронных аукционов размещаются на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведение торгов, определенном Правительством РФ, не менее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона и на сайте оператора электронной площадки. Так, например, в Ленинградской области органы муниципальных образований в большинстве используют электронную площадку ООО «РТС-тендер» (https://www.rts-tender.ru), раздел «Реализация (продажа) земельных участков».

28 июня 2022 года между Федеральным казначейством и Росреестром заключено Соглашение в части взаимодействия ГИС ТОРГИ с Единым государственным реестром недвижимости. Поскольку земельные участки, как предметы торгов, должны быть зарегистрированы, с 8 марта 2023 года запущена система отображения сведений в открытой части пользователей ГИС ТОРГИ по земельным участкам. А с 1 апреля 2023 года внедряется Государственный адресный реестр (далее - ГАР) Федеральной информационной адресной системы (далее - ФИАС).

Аукцион не проводится в электронной форме в случаях передачи земельного участка физическим лицам или фермерским хозяйствам для индивидуального жилищного строительства (далее – ИЖС); осуществления фермерской деятельности; ведения личного подсобного хозяйства (далее - ЛПХ), дачного хозяйства, садоводства. Аукцион не проводится в электронной форме «по причине технической невозможности участия в них граждан и (или) крестьянских (фермерских) хозяйств (далее – КФХ), в связи с ограничением либо отсутствием доступа к подключению к информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» на территориях данных муниципальных образований»[[18]](#footnote-18).

Земельный участок предоставляется единственному подавшему заявку на проведение аукциона, если он был признан единственным участником данного аукциона.

Внесение изменений в Земельный кодекс РФ в части заключения электронных торгов предусматривает внесение изменений в другие нормативные правовые акты в сфере реализации государственного и муниципального имущества. К таким нормативно-правовым документам относится:

1) Постановление Правительства РФ от 27 августа 2012 г. № 860 «Об организации и проведении продажи государственного или муниципального имущества в электронной форме» относительно единой электронной регистрации участников торгов;

2) Постановление Правительства РФ от 30 сентября 2015 г. № 1041 «О реализации имущества, обращенного в собственность государства, вещественных доказательств, изъятых вещей, а также задержанных таможенными органами товаров и о внесении изменения в Постановление Правительства Российской Федерации от 10 сентября 2012 г. N 909»;

3) Приказ ФАС России от 10 февраля 2010 г. № 67 «О порядке проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав в отношении государственного или муниципального имущества, и перечне видов имущества, в отношении которого заключение указанных договоров может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса».

Следует отметить, что статьей 19.9 КоАП РФ установлена мера ответственности за нарушение порядка предоставления земельных участков. Так, «отказ должностного лица в удовлетворении заявления гражданина или юридического лица о предоставлении находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного или лесного участка либо водного объекта по не предусмотренным законом основаниям влечет наложение административного штрафа в размере от пяти тысяч до двенадцати тысяч рублей»[[19]](#footnote-19). За нарушение сроков рассмотрения заявлений устанавливается штраф в размере от 1 000 до 5 000 рублей; удовлетворение заявления, которое в соответствии с законом не может быть удовлетворено – от 10 000 до 20 000 рублей.

При наличии закрытого перечня земельных участков, которые могут быть предметом аукциона, органы местного самоуправления зачастую чинят препятствия в организации торгов. Изучение судебной практики, связанной с рассмотрением споров в части проведения аукционов, показало, что на сегодняшний день наиболее распространенными являются споры:

- о признании незаконными действий (бездействия) органов местного самоуправления, выразившихся в отказах в проведении аукционов по продаже земельных участков (Постановления Арбитражного суда Северо-Западного округа от 31.03.2023 № Ф007-1943/2023; от 21.03.2023 № Ф007-2626/2023);

- о незаконном проведении аукциона на право заключения договора купли-продажи участка (Постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 31.03.2023 № Ф007-886/2023);

- нарушение процедуры торгов и порядка заключения договора (Постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 09.09.2022 № Ф007-11405/2022);

- о признании незаконным отказа в приеме заявки на участие в аукционе; признании недействительными торгов (Определение Третьего кассационного суда общей юрисдикции от 18.01.2023 № 88–273/2023 по делу № 2–159/2022; Апелляционное определение Ленинградского областного суда от 01.11.2018 № 33–6799/2018).

Среди наиболее остро стоящих актуальных проблем, связанных с проведением торгов, можно выделить недостаток достоверной информации о земельных участках. (об установленных ограничениях, обременениях), либо об отсутствии достаточной информации о земельных участках, которые предполагаются для публичных торгов. В основном, предметом обсуждения по освещенности данной информации становятся органы местного самоуправления, на сайте которых должна быть представлена информации о наличии (отсутствии) участков с указанием условии их получения.

Существует и другой – внесудебный (административный) порядок обжалования результатов торгов, который предусматривает подачу жалобы в ФАС. Подача жалобы предусмотрена Федеральным законом от 05.04.2013 № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд» и Федеральным законом от 18.07.201 № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц».

По правилам ст. 449 ГК РФ заинтересованным лицом могут быть оспорен протокол о результатах торгов, заключенный впоследствии договор купли-продажи. Основными видами жалоб по земельным торгам, подаваемых в антимонопольную службу, являются: претензии на неправомерное рассмотрение заявок; незаконный недопуск к участию, на содержание аукционной документации; заявления на действия оператора торговой площадки. Внесудебный порядок обжалования результатов торгов является эффективным способом защиты прав заявителей.

Во время проведения аукционов по продаже земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, участникам приходится сталкиваться с недобросовестной конкуренцией. Победитель уклоняется от заключения договора купли-продажи, т. к. на самом деле у него изначально не было намерений в его приобретении, и его участие на торгах было необходимо исключительно для создания конкуренции. Так, в Ленинградской области ФАС выявила сговор компаний одних и тех же лиц, которые участвовали на торгах совместно[[20]](#footnote-20). Закономерно, что на сегодня ведется реестр недобросовестных участников аукциона дабы устранить их повторное участие на торгах в будущем.

Представляется разумным установить в ГК РФ норму о допустимости отказа в приеме заявок на участие в торгах лицам, нарушившим права и интересы добросовестных участников.

Практика последних лет такова, что суды нечасто соглашаются с решениями антимонопольной службы. Поэтому заявители вынуждены сами отстаивать свою позицию по неправомерности проведения земельных торгов в судебном порядке.

Итак, проанализировав применение такой процедуры как проведение торгов, мы можем увидеть стремление законодателя обеспечить максимальную доступность и равенство заинтересованных в получения участков лиц. И именно электронные торги дают положительные результаты, улучшают процессы для пользователей, позволяют увеличить доходы в бюджеты РФ.

Вместе с тем, законодатель предусмотрел процедуру выкупа участков без проведения торгов ([п. п. 1](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=394109&dst=434&field=134&date=27.03.2022), [2 ст. 39.3](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=394109&dst=435&field=134&date=27.03.2022) ЗК РФ). В целях систематизации и наглядного сравнения, а также случаев предоставления участков бесплатно автором данной работы подготовлена сравнительная таблица 2.1.3 (ПРИЛОЖЕНИЕ 3).

Следует отметить, что вопрос предоставления участков без торгов также регулируется статьями 39.14, 39.5, 39.17 Земельного кодекса РФ, Гражданским кодексом РФ, Налоговым кодексом РФ, Федеральным законом от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» и др. Образование земельных участков для предоставления без торгов аналогично процедуре, рассмотренной ранее.

В целях обеспечения единообразного подхода к процедуре продажи земельных участков без проведения торгов, а также обеспечения информационной открытости деятельности органов местного самоуправления в муниципальных образованиях разработаны Регламенты по предоставлению участков, находящихся в муниципальной собственности (государственная собственность на которые не разграничена), гражданам для ИЖС, ЛПХ, садоводства, осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности. Регламенты значительно упрощают процедуру получения участков, устанавливают перечень документов, необходимых для предоставления в уполномоченный орган, предполагают последовательность действий (административных процедур) по предоставлению участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности. Они утверждаются постановлениями администраций муниципальных районов или иных образований и размещаются обязательно на их официальных сайтах.

По результатам рассмотрения обращения заявителя органы местного самоуправления выносят решение о предварительном согласовании предоставления земельного участка без проведения аукциона. Либо заключается договор купли-продажи земельного участка. В противном случае принимается решение об отказе в предоставлении земельного участка.

На основании изложенного можно сделать следующий вывод. В действующей редакции ЗК РФ в главе V.1 строго определены основные нормы, регулирующие вопросы предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности. Предусмотрен переход к основному способу предоставления земельных участков – по результатам аукционов. Четко определено на каких основаниях предоставляется в собственность земельный участок без проведения торгов, а именно по основаниям договора купли-продажи, а также на каких основаниях предоставляется в собственность бесплатно - на основании решения уполномоченного органа.

Регламентированные порядки, установленные уполномоченными органами на местах, предоставления земельных участков из публичной собственности делают его максимально прозрачными, понятными, равнодоступными для всех заинтересованных лиц.

Однако, обобщение теоретического материала по данному вопросу позволяет выделить ряд проблем и причин, препятствующих нормативно-правовому регулированию данного правового института.

Механизм доступа к государственным и муниципальным ресурсам все еще не совершенен. Важным критерием повышения доверия граждан к госорганам является актуальность и доступность информации.

Перечни земельных участков, доступных для реализации на аукционах, сформированы муниципальными образованиями в недостаточном объеме. Информация по аукционам земельных участок по социально-значимым объектам (магазинам, школам, детским садам) почти отсутствует.

При этом, возникающие споры, приходится урегулировать в судебном порядке на базе имеющегося правового регулирования.

## **2.2. Способы обеспечения интересов собственников зданий, сооружений при переходе прав на земельные участки**

В соответствии со ст. 552 ГК РФ при продаже недвижимости передаются права на земельный участок, занятый такой недвижимостью и необходимый для ее использования.

Нормативным основанием возможности выкупа участка, принадлежащего государству или муниципалитету, является ст. 39.20 ЗК РФ. Часть 1 данной статьи предусматривает, что если иное не установлено настоящей статьей или другим федеральным законом, исключительное право на приобретение земельных участков в собственность или в аренду имеют граждане, юридические лица, являющиеся собственниками зданий, сооружений, расположенных на таких земельных участках.

Исключительность данного права подтвердил Верховный Суд РФ в Определении от 26.02.2019 по делу № 117-КГ18-53: «никто, кроме собственника здания, строения, сооружения, не имеет права на приобретение в собственность земельного участка, занятого таким зданием, строением, сооружением, либо на приобретение этого участка в аренду».

Не при каждом случае правообладатель объекта капитального строительства вправе потребовать выкуп участка. Представляет интерес одно из распространенных оснований для отказа в предоставлении земельного участка собственнику недвижимости - *несоответствие вида разрешенного использования градостроительному регламенту*.

Часто встречающуюся жизненную ситуацию по оспариванию отказа в выкупе земельного участка, находящегося в государственной собственности, рассмотрел Верховный Суд РФ. Суд встал на защиту прав Общества, вынеся Определение от 23 декабря 2022 г № 307-ЭС22-14132 по делу № А56-37142/2021. Рассмотрим подробности этого спора.

ЗАО «База Бадаева» является собственником нежилого здания, расположенного на арендованном с марта 1998 года земельном участке в г. Санкт-Петербург с видом разрешенного использования «для размещения складских объектов». При обращении в апреле 2021 года в Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга за выкупом участка Общество получило отказ по причине несоответствия указанного ВРИ градостроительному регламенту территориальной зоны (ТД1-1\_1), утвержденному Правилами землепользования и застройки Санкт-Петербурга (далее – ПЗЗ).

Необходимо отметить, что согласно п.2 ст. 85 ЗК РФ 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, сооружений. Градостроительные регламенты обязательны для исполнения всеми собственниками земельных участков, арендаторами, землепользователями, независимо от форм собственности и иных прав.

Не согласившись с отказом Комитета, заинтересованное лицо обратилось в арбитражный суд за защитой своих нарушенных или оспариваемых прав и законных интересов. Суд первой инстанции, пришел к выводу, что Общество имеет исключительное право на приобретение участка в собственность и удовлетворил иск.

Данное решение Комитетом было обжаловано, и Тринадцатый арбитражный апелляционный суд в декабре 2021 года отменил решение суда первой инстанции. Суд апелляционной инстанции исходил из того, что спорный участок по градостроительному регламенту не предусматривает размещение складских объектов ни в качестве основного, ни в качестве условно разрешенного вида использования земельного участка. С таким выводом согласился и кассационный суд.

В исследованном выше деле Верховным Судом РФ была установлена возможность использования земельного участка с видом разрешенного использования, который не соответствует измененному градостроительному регламенту. Изучив материалы дела, стало понятно, что испрашиваемый земельный участок был сформирован в 1998 году с видом разрешенного использования «для размещения складских объектов». Фактически земельный участок использовался для складских нужд, а здание склада построено еще в 1912 г. При этом содержащиеся в ЕГРН сведения о земельном участке никем не оспаривались. Классификатор видов разрешенного использования был утвержден позже Приказом Росреестра № П/0412 от 10.11.2020.

В результате Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда РФ оставила в силе Решение Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области по данному делу, в рамках которого отказ Комитета в выкупе заявителем земельного участка был признан незаконным, а постановления Тринадцатого арбитражного апелляционного суда и Арбитражного суда Северо-Западного округа отменила. Судебная коллегия подтвердила, что заявитель имел исключительное право на приобретение земельного участка.

Вопрос о несоответствии вида разрешенного использования градостроительному регламенту был также рассмотрен Судебной коллегией по административному делу Верховного Суда РФ (кассационное определение от 31.03.2021 № 51-КАД-20-7-К8). Фабула дела: гражданину было отказано в предоставлении в собственность земельного участка для ИЖС, поскольку участок располагался в зоне, не предусматривающей жилой застройки (территориальная производственная зона). Как и в ранее рассмотренном судебном деле, участок был образован и поставлен на кадастровый учет с видом разрешенного использования «индивидуальные жилые дома» до утверждения ПЗЗ города Барнаула Алтайского края. Содержащиеся в ЕГРН сведения об этом участке никем не оспаривались. Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда РФ пришла к выводу, что судами первой, апелляционной и кассационной инстанций были допущены существенные нарушения норм материального и процессуального права, а именно: судами не было учтено, что ЕГРН является сводом достоверных сведений об учтенном недвижимом имуществе; участок поставлен на государственный (кадастровый) учет с видом разрешенного использования, предусматривающий размещение жилого дома.

Наряду с этим следует привести Постановление от 19 декабря 2022 г. по делу № А56-8657/2022 Арбитражного суда Северо-Западного округа, в соответствии с которым был признан незаконным отказ Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга. Индивидуальный предприниматель, реализуя свои права собственника объекта недвижимости, обратился в Комитет с заявлением о выкупе арендованного участка с видом разрешенного использования – «для размещения объектов торговли». В соответствии с ПЗЗ Санкт-Петербурга, утвержденными в 2016 году, испрашиваемый участок находится в границах территориальной зоны Т1Ж2-2 (жилая зона с включением объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения). Суд обоснованно отметил, что здание и все его помещения введены в эксплуатацию в 2011 году и признал отказ Комитета в предоставлении в собственность участка незаконным.

Арбитражный суд Северо-Западного округа также принял сторону АО «Санкт-Петербургский завод «Полимерстройматериалы» по делу от 10.06.2022 № А56-4898/2022 и признал незаконным решение Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга об отказе в предоставлении в собственность за плату без проведения торгов земельного участка. Судом было установлено, что Общество фактически использует первый этаж здания под складирование, а другие этажи – под офисы. И это не противоречит виду разрешенного использования участка – «производственная деятельность». При этом фактическое использование Обществом земельного участка не создает препятствия для реализации права заявителя на выкуп земельного участка.

Развивая концепцию отказов в выкупе публичной земли, целесообразно обратить внимание на пункт 6 «Обзора практики рассмотрения судами дел, связанных с изменением вида разрешенного использования земельного участка», утвержденного 14 ноября 2018 года Президиумом Верховного Суда РФ. В нем указано, что «земельные участки, виды разрешенного использования которых не соответствуют измененному градостроительному регламенту, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, если использование таких земельных участков и объектов капитального строительства не опасно для жизни или здоровья человека, окружающей среды, объектов культурного наследия»[[21]](#footnote-21).

Анализируя аспекты рассмотренных дел, мы приходим к выводу, что земельные участки могут быть использованы без приведения их в соответствие с новым градостроительным регламентом, если вид разрешенного использования был определен ранее действующими градостроительными нормами.

Автор выпускной квалификационной работы считает важным для всех собственников недвижимости обязательно отслеживать изменения документов градостроительного зонирования, территориального планирования, генеральных планов, где устанавливаются функциональные зоны, виды разрешенного использования земельных участков. Необходимо участвовать в проведении публичных слушаниях проектов градостроительной документации.

Неоднозначно складывается судебная практика и по вопросу *площади выкупаемого земельного участка*. Нормами о приобретении прав на участки, которые находятся в государственной (муниципальной) собственности и на которых расположены здания и (или) сооружения, не предусмотрены предельные размеры участка, предоставляемого для их использования и эксплуатации. Площадь участка определяется исходя из необходимости эксплуатации объектов недвижимости. В перечне оснований для отказа в выкупе, предусмотренном в ст.39.16 ЗК РФ, отсутствует указание на несоразмерность площади участка площади имеющихся построек.

Имеются и положительные решения по данному вопросу. Так, например, Определение Верховного Суда РФ от 03.07.2017 № 308-КГ17-7911 по делу № А63-4926/2016. В ходе рассмотрения дела было установлено, что индивидуальный предприниматель является собственником объекта недвижимости (столярного цеха) и владеет участком на правах постоянного (бессрочного) пользования. При обращении в администрацию муниципального образования за выкупом участка предприниматель получил отказ. Основанием для отказа послужили: несоответствие разрешенного использования и не обоснованность площади испрашиваемого земельного участка. Считая отказ администрации незаконным и нарушающим права, индивидуальный предприниматель обратился с заявлением в суд. Истец подтвердил, что участок образован и поставлен на государственный кадастровый учет в соответствии со всеми процедурами. Решением Арбитражного суда Ставропольского края заявленные требования удовлетворены. Постановлением арбитражного апелляционного суда решение суда первой инстанции отменено. Впоследствии Постановлением арбитражного суда Северо-Кавказского округа постановление апелляционного суда отменено, решение суда первой инстанции оставлено в силе. Администрация МО обратилась в Судебную коллегию по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации с кассационной жалобой. В определении от 03.07.2017 № 308-КГ17-7911 по делу № А63-4926/2016 Верховный суд РФ сделал вывод, что площади спорного участка и площади его застройки не имеет правового значения при рассмотрении обращения о возможности переоформления права постоянного (бессрочного) пользования.

Такой же позицией придерживались:

-Арбитражный суд Московского округа в Постановлении от 07.06.2017 №Ф05-6069/2017 по делу №А41-64590/2016, принимая решение об удовлетворении требований Общества и обязании органов местного самоуправления заключить договор купли-продажи участка под объектами капитального строительства;

- Десятый арбитражный апелляционный суд, принимая Постановление по делу №А41-84046/16 и утверждая, что правообладатель должен иметь возможность осуществить обслуживание и эксплуатацию объектов в границах передаваемого земельного участка (вся площадь истребуемых земельных участков является необходимой для эксплуатации здания);

- Суды апелляционной инстанции (Постановление Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 18.04.2017 № 11АП-2671/2017 по делу № А55-15652/2016 и Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 24.07.2017 №15 АП-9548/2017 по делу № А32-27749/2015) оставили в силе решения судов первой инстанции, обоснованно удовлетворив заявленные требования арендаторов и признав незаконными отказы департамента в предоставлении земельного участка.

В вышеуказанных судебных делах собственники строений признали недействительными акты органов местного самоуправления и подтвердили необходимость испрашиваемой площади участков для эксплуатации находящихся на них объектов недвижимости.

Зачастую вопрос о соответствии площади и конфигурации земельного участка разрешается при помощи судебной (землеустроительной) экспертизы. Доказательствами могут быть заключения органов архитектуры, СНиПы и ПЗЗ. Необходимо подчеркнуть, что при рассмотрении дел в суде орган, который принял решение о предоставлении в аренду, либо в постоянное (бессрочное) пользование земельного участка собственнику объекта капитального строительства, также должен обосновать правомерность первоначального выделения участка соответствующего размера.

Тем не менее, в последнее время при схожих обстоятельствах суды выносят и отрицательные решения. Согласно позиции Конституционного Суда РФ «размер участка, предоставленного под строительство объектов недвижимости, может не совпадать с размером участка, необходимого для эксплуатации этих объектов, поскольку данные цели различны»[[22]](#footnote-22).

Верховный Суд РФ в кассационном определении по делу № 2а-183/2020 указал, что истец не доказал, что имеет исключительное право на приобретение земельного участка без торгов. А именно, «отсутствуют доказательства необходимости использования земельного участка площадью 40 892 кв.м. для эксплуатации четырех складов общей площадью 59,6 кв. м.»[[23]](#footnote-23). Согласно фабуле дела гражданин обратился в Администрацию с заявлением о предоставлении в собственность за плату арендованного земельного участка для эксплуатации складских помещений. После получения отказа гражданин подал в суд иск с требованиями об оспаривании решений, действий (бездействия) органа, где заявление было удовлетворено. Суд учел наличие инженерных сетей, подъездов к складам, а также необходимость выполнения требований норм и правил пожарной безопасности, возможность увеличения площади участка при производственной необходимости в дальнейшем.

В рамках апелляции решение суда первой инстанции отменено. Администрация наставала, что площадь испрашиваемого земельного участка (40 892 кв. м) в 686 раз превышает площадь расположенных на нем 4-х складов для хранения сельскохозяйственной продукции (59,6 кв.м.). Размер участка явно несоразмерен тем объектам недвижимости, которые на нем возведены, что и должно быть основанием для отказа в выкупе.

Верховный Суд РФ встал на сторону Администрации, в связи с тем, что площадь испрашиваемого земельного участка значительно больше площади, необходимой для эксплуатации расположенных на нем объектов, и несоразмерна площади самих построек. На истце лежало бремя доказывания размера приобретаемого земельного участка, но он не представил достаточных доказательств и обоснований площади испрашиваемого земельного участка.

К подобным выводам пришел и Арбитражный суд Поволжского округа по делу № А57-9680/2019, который указал, что глава КФХ не обосновал испрашиваемую площадь земельного участка размером 52 га для предоставления в собственность за плату. Фактически на арендованной земле у фермера находятся ангар площадью 652 кв.м. и электролиния, состоящая из 16 опор на 652 кв.м. Кроме того, Администрация, отказавшая в предоставлении в собственность участка, предоставила фотоматериалы, подтверждающие, «что все сооружения не привязаны к спорному земельному участку, находятся в неудовлетворительном состоянии, заросшие травой»[[24]](#footnote-24).

Многократное превышение площади земельного участка (10 293 кв м.) над площадью нежилого здания (дома полеводов, площадью 329 кв.м.) стало основанием для отказа и ООО «Манитек» при рассмотрении дела № А53-4110/2019 Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 12 марта 2020 г. № Ф08-223/2020. В большей степени, суды считают необходимым опираться на два критерия: функционального назначения объекта и объективно необходимой площади участка для целей нормальной эксплуатации.

Необходимо указать, что для приобретения права собственности на земельный участок с соответствующим заявлением в уполномоченный орган обращаются *все* собственники здания, сооружения или помещения.

Доля в землепользовании каждого собственника нежилых помещений определяется пропорционально площади помещения, принадлежащего конкретному лицу, к общей площади здания. При этом собственник объектов недвижимости имеет право приватизировать часть участка после выделения ее в натуре и внесения сведений в ЕГРН.

Научный интерес также представляет порядок определения цены выкупа земельного участка. Если земельный участок находится в федеральной собственности, то выкупная цена определяться по Правилам определения цены земельного участка, утвержденным Постановлением Правительства РФ от 26.03.2015 № 279. Так, она равна 60% от кадастровой стоимости при продаже участка, предоставленному юридическому лицу-собственнику под объектами федерального или регионального значения, и 2,5% от кадастровой стоимости, если право собственности на здание возникло, когда участок был ограничен в обороте (но не позже 01.07.2012), а потом ограничения сняли[[25]](#footnote-25). В связи с этим интересен следующий пример из судебной практики.

Верховный Суд РФ урегулировал разногласия в определении выкупной цены десяти земельных участков под объектами федерального значения, а именно второго участка южного района МТП Усть-Луга[[26]](#footnote-26). ВС РФ указал заявителю (Федеральному агентству морского и речного транспорта), что все суды правильно применили положения статьи 39.20 ЗК РФ, пункт 18 статьи 1 Градостроительного кодекса РФ (далее - ГрК РФ), придя к выводу о том, что все объекты и сооружения, принадлежащие ООО «Новые Коммунальные Технологии» на праве собственности, относятся к объектам федерального значения. Следовательно, выкупная цена земельных участков равна 60% от их кадастровой стоимости, а не 100 %, как настаивало Агентство.

В соответствии с п. 2 ст. 39.4 ЗК РФ цены на участки, государственная собственность на которые не разграничена, устанавливают органы государственной власти субъектов РФ. В отношении муниципальной земли цену выкупа определяют органы местного самоуправления.

Так или иначе, размер выкупной цены участка при любом порядке определения не может превышать его кадастровую стоимость. Именно эту стоимость можно оспорить в соответствии со ст. 22 Закона «О государственной кадастровой оценке»[[27]](#footnote-27). Следует подчеркнуть, что с 01.01.2026 данная статья утрачивает силу и кадастровую стоимость можно будет установить в размере рыночной при подаче соответствующего пакета документов в МФЦ.

Информация о кадастровой стоимости помогает собственнику объектов недвижимости объективно оценить свои возможности при выкупе участков. С 01.01.2023 года на территории Ленинградской области установлена новая кадастровая стоимость по всем учтенным в ЕГРН земельным участкам. Результаты утверждены Постановлением Правительства Ленинградской области от 07.11.2022 № 796. Всего процедуре оценки были подвергнуты более 1.3 млн. участков только в населенных пунктах области[[28]](#footnote-28). Согласно полученным результатам и проведённому анализу можно сделать выводы, что по всем категориям и видам разрешенного использования произошло увеличение стоимости. А именно: участки под ИЖС стали дороже в 2 раза; ЛПХ - в 1.5; садоводства и огородничества в 1.5–2.0 раза; для ведения КФХ – в населенных пунктах почти в 100 раз. Ещё более подорожали земли в порту Усть-Луга под терминалом нефтепродуктов (с 55 тыс. до 205 млн рублей). При этом, в разных районах области увеличение кадастровой стоимости неравнозначно. Ожидаемо, дороже всего стоит земля во Всеволожском районе— до 12,6 тыс. рублей за кв. м. (под коммерческие объекты). Постановлением Правительства Ленинградской области от 24.11.2022 № 859 утверждены средние значения удельных показателей кадастровой стоимости (УПКС) земельных участков на территории области. Высокие показатели УПКС по Всеволожскому району, Ломоносовскому, Киришскому, Выборгскому. Самые низкие - в Бокситогорском, Лодейнопольском, Сланцевском районах.

Очевидно, что оценку проводили по общим критериям, и она не всегда учитывает индивидуальные особенности объектов. Поэтому будут возникать претензии со стороны собственников, которые не согласны с результатами оценки.

Собственник должен следить за изменениями кадастровой стоимости объектов недвижимости и успеть заявить требование о ее пересмотре. К данному способу защиты могут прибегнуть не только собственники земельного участка, объекта капитального строительства, но и лица, которым данные объекты принадлежат на других вещных правах, включая права постоянного (бессрочного) пользования (далее – ПБП), пожизненного наследуемого владения, безвозмездного пользования участком, находящимся в государственной либо муниципальной собственности.

Для более точного понятия о номинальной стоимости земельного участка под объектами недвижимости следует указать, что в Ленинградской области действует определенный порядок, утвержденный Постановлением Правительства Ленинградской области от 25.05.2015 № 179. Согласно данному порядка, выкупная цена земельного участка составляет:

- 2.5% от кадастровой стоимости: собственникам зданий, сооружений, расположенных на земельных участках, находящихся у них на праве аренды в определенных случаях; юридическим лицам при переоформлении ими права ПБП, на которых расположены линии электропередачи, связи и другие линейные объекты до 1 января 2016 года;

- 3.0% от кадастровой стоимости: гражданам, являющимся собственниками зданий, сооружений, расположенных на земельных участках, предоставленных для ИЖС, строительства гаража для собственных нужд, ведения ЛПХ, садоводства, крестьянским (фермерским) хозяйствам;

- 15% от кадастровой стоимости: собственникам зданий, сооружений либо помещений в случаях, предусмотренных статьей 39.20 ЗК РФ[[29]](#footnote-29).

При расчете средняя выкупная цена земельного участка площадью 100 кв.м из категории промышленности, под объектами недвижимости во Всеволожском районе составит:

100 х 1138.66 х 0.15 = 17 079.9 рублей

В качестве правоприменительной практики следует указать Определение Третьего кассационного суда общей юрисдикции от 26.07.2021 № 88–13333/2021. Федеральный суд оставил без изменения решение Всеволожского городского суда Ленинградской области и апелляционное Определение Судебной коллегии по гражданским делам Ленинградского областного суда, об отказе в предоставлении гражданке А. земельного участка в собственность за плату, равную 3% от кадастровой стоимости, в связи с тем, что возведенное истицей на спорном земельном участке строение не отвечает требованиям, предъявляемым законом к объектам недвижимости. Построена только «бытовка», которая является хозяйственной постройкой и критериям, предъявляемым к объектам недвижимости, не отвечает.

В судебной практике сложился подход, согласно которому допускается выкуп земельного участка под объектом незавершенного строительства. Данная правовая позиция сформулирована в Постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 23 декабря 2008 года № 8985/08. По его мнению, возникновение права собственности на объект, главные конструктивные элементы которого возведены, является основанием для приватизации участка. При этом объект незавершенного строительства является объектом недвижимости, перемещение которого, в силу прочной связи с землей, без несоразмерного ущерба его назначению невозможно[[30]](#footnote-30).

Основанием для отказа в предоставлении участка в собственность за плату является факт признания объекта самовольной постройкой. Отметим, что собственник разрушенного объекта недвижимости вправе требовать предоставления участка, занятого этим объектом, только после восстановления объекта.

При рассмотрении исков о защите прав собственности суды зачастую используют разъяснения, указанные в Постановлении Пленума Верховного Суда РФ N 10, Пленума ВАС РФ N 22 от 29.04.2010 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав».

Константин Ильич Скловский, дал наивысшую оценку Постановлению, указав, что оно «является весьма масштабным актом, который не только по своему размеру, но и по содержанию, пожалуй, не имеет прецедентов в современном российском праве»[[31]](#footnote-31). Действительно, в Постановлении дается развернутая система исков о защите права собственности, в т.ч. признании права собственности на самовольную постройку.

Неоднородность судебной практики на современном этапе предполагает необходимость выпуска принципиально нового Постановления Пленума Верховного суда, обобщающего системное толкование практики по приватизации земель из публичной собственности, наработанной судами за последние годы.

В результате изучения различных источников мы пришли к выводу, что собственники зданий, сооружений имеют исключительное право на приобретение земельных участков из земель государственной или муниципальной собственности в частную собственность. Признание права на земельный участок является одним из главных способов защиты гражданских прав. Практика проведенных нами судебных дел убеждает, что положительное решение вопроса по выкупу в муниципалитете, либо в суде увеличивается при наличии надлежаще оформленных документов на сформированный земельный участок.

Проанализированная судебная практика иллюстрирует, что у обладателей ПБП есть бесспорное преимущество при выкупе участков перед арендаторами, т. к. согласно пункту 1 Постановления Пленума ВАС РФ от 24.03.2005 г. № 11 они вправе по своему выбору приобрести в собственность или взять в аренду, независимо от того, для какой цели были предоставлены земельные участки[[32]](#footnote-32).

Выбирая такой способ обеспечения интересов собственника, как обращение в суд, при выкупе участка в соответствии со ст. 39.20 ЗК РФ необходимо быть готовым к доказыванию соразмерности площади испрашиваемого участка, занятого объектом. Лицо, которое имеет исключительное право выкупа земельного участка, находящегося в публичной собственности, вправе оспорить его кадастровую стоимость. Но в условиях отсутствия единообразной судебной практики необходимо закрепить законодательно положения, направленных на обеспечение правового регулирования исследуемых правоотношений.

## **2.3. Переоформление (регистрация) прав граждан по «дачной амнистии»**

В настоящее время в РФ одним из самых распространенных способов приобретения права собственности гражданами на земельные участки остается приватизация, которая в рамках так называемой «дачной амнистии», приобрела вид упрощенного способа переоформления прав на землю. Этот способ заключается в проведении ряда работ по установлению/описанию/уточнению границ земельного участка, и внесению соответствующих сведений о правах и характеристиках земельного участка в ЕГРН.

«Дачная амнистия» действует в России с 01 сентября 2006 года, с момента вступления в силу Федерального закона от 30 июня 2006 года № 93-ФЗ «О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации по вопросу оформления в упрощенном порядке прав граждан на отдельные объекты недвижимого имущества».

Первоначально, данный упрощенный порядок был введен до 01 марта 2010 года. Однако, показав свою эффективность и заинтересованность граждан в оформлении прав на земельные участки, «дачная амнистия» была продлен несколько раз. На сегодняшний день «дачная амнистия» была продлена до 01 марта 2031 года путем принятия Федерального закона от 30 декабря 2021 года № 478-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

Согласно опубликованной статистике на официальном сайте ППК Роскадастра за 2021 год по «дачной амнистии» в собственность было оформлено более 159 000 земельных участков, а за все время существования амнистии – более 14 000 000[[33]](#footnote-33). Учитывая вышеизложенное, можно предположить, что «дачная амнистия» будет продлена и в дальнейшем.

Необходимо отметить, что под действие «дачной амнистии» подпадают следующие объекты недвижимости, предоставленные физическим лицам:

1) земельные участки для целей садоводческого и огороднического использования, личного подсобного хозяйства, индивидуального жилищного строительства; построенные на этих землях объекты капитального строительства;

2) жилые дома и другие здания (сараи, бани);

3) земельные участки, переданные в постоянное (бессрочное) пользование или пожизненное наследуемое владение либо если нет возможности определить право на объект.

В данной работе мы рассмотрим особенности реализации «дачной амнистии» конкретно на земельные участки.

С введением в действие в 2001 г. ЗК РФ порядок предоставления земельных участков физическим и юридическим лицам был изменен. К этому моменту в руках граждан и юридических лиц было сосредоточено большое количество земельных участков, права на которые подтверждались документами, выданными по прежнему законодательству, - документами старого образца.

Система регистрации прав граждан, существующая на сегодняшний день, появилась в 1998 году. По этому законодательству правоустанавливающим документом являлся акт, выданный органом местного самоуправления. В некоторых случаях документов о правах на землю не было, поэтому можно было обратиться в те же самые органы власти и получить выписку из похозяйственной книги.

Итак, правоустанавливающим документом может являться:

– акт соответствующего органа власти о предоставлении участка в постоянное (бессрочное) пользование;

– свидетельство (акт) на право постоянного (бессрочного) пользования или пожизненно наследуемого владения;

– документ на участок, в котором не указано конкретное право на участок;

– выписка из похозяйственной книги на участок.

Закон о «дачной амнистии» устанавливает две процедуры оформления земельных участков в собственность в упрощенном порядке:

1. *Заявительный порядок* государственной регистрации права собственности в отношении граждан, имеющих документы на землю. В данной ситуации заявителю необходимо предоставить документ, удостоверяющий право пожизненного наследуемого владения или постоянного (бессрочного) пользования или документ, в котором право на земельный участок не обозначено или невозможно определить вид этого права. Наличие перечисленных документов автоматически наделяет граждан правом собственности на земельный участок.

2. *Разрешительный порядок* государственной регистрации права собственности распространяется на граждан, имеющих документы, подтверждающие членство в садоводческом, огородническом объединении, но не имеющих документов на земельный участок. В данной ситуации заявителю необходимо предоставить решение СНТ (или иного некоммерческого объединения) о выделении конкретному лицу в пользование земельного участка, а также описание местоположения границ такого земельного участка, подготовленное этим лицом[[34]](#footnote-34).

Применение упрощенного порядка регистрации прав ограничено видами разрешенного использования (целевого назначения) земельных участков: для ведения личного подсобного хозяйства, дачного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуального гаражного или индивидуального жилищного строительства (ИЖС).

За все время существования «дачной амнистии» нормативное регулирование изменялось множество раз, выделим при этом 7 периодов регулирования:

* *Первый период (с 1 сентября 2006 г. по 16 мая 2008 г.)* – вступивший в силу Федеральный закон № 93-ФЗ от 30 июня 2006 года «О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации по вопросу оформления в упрощенном порядке прав граждан на отдельные объекты недвижимого имущества», вносивший ряд изменений в федеральные законы, имел целью максимально упростить процедуру регистрации прав граждан на загородные владения (дачи) и сделать наиболее простой процедуру переоформления прав на такое недвижимое имущество. Так, среди нововведений гражданам было позволено ставить на государственный учет свои земельные участки с увеличенной площадью, превышающей задекларированную в документах вдвое. Наряду с указанным выше порядком земельные участки по документам старого образца можно было ставить на государственный кадастровый учет без межевания, присваивая только кадастровый номер. Гражданам было позволено переоформить права на земельные участки на право собственности, невзирая на вид права, на котором ранее земельные участки были предоставлены. При этом вид права в документах старого образца мог отсутствовать в принципе.
* *Второй период (с 17 мая 2008 г. по 28 февраля 2015 г.) –* с 17 мая 2008 года Федеральный закон от 02.01.2000 № 28-ФЗ «О государственном земельном кадастре» утратил силу, в связи чем прекратилась возможность регистрировать земельные участки, имеющие расхождения с правоустанавливающими документами в части площади более чем на 10%. Иные нормы дачной амнистии продолжили свое действие.
* *Третий период (с 1 марта 2015 г. по 31 декабря 2016 г.).* С 1 марта 2015 г. в России вступила в силу новая редакция ЗК РФ (путем издания Федерального закона от 23 июня 2014 г. № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации»), которая привнесла значительные изменения в законодательство о «дачной амнистии», существенно сократив ее действие.

Так, из Федерального закона № 93-ФЗ от 30 июня 2006 года «О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации по вопросу оформления в упрощенном порядке прав граждан на отдельные объекты недвижимого имущества» и из Федерального закон от 15.04.1998 № 66-ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» исчезла гл. VI, регулирующая *особенности приватизации и оборота садовых, огородных и дачных земельных участков,* часть регулирования из которой перешло в ЗК РФ.

Новая редакция ЗК РФ предусматривала бесплатное переоформление земель общего пользования на территориях СНТ, ДНП, ОНТ в общую долевую собственность членов такого объединения (ст. 39.5 ЗК РФ). Для реализации этой нормы, исполнительному органу государственной власти или органу местного самоуправления необходимо было издать соответствующий документ о предоставлении земельного участка в собственность. Однако с введением в действие новых норм законодателем не были закреплены обязательные сроки издания вышеупомянутых документов. Помимо этого, не была сохранена норма определяющая, что единственным основанием для отказа в предоставлении мог служить только *законодательно установленный запрет на передачу таких земельных участков в частную собственность*.

* *Четвертый период (с 1 января 2017 г. по 31 декабря 2018 г.)* – ввиду утраты силы Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» и с вступлением в силу Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» в регулировании «дачной амнистии» произошло существенное изменение.

С 1 января 2017 года был введен запрет на государственный кадастровый учет земельных участков (и объекты капитального строительства) без определения границ. Теперь пакет представляемых в орган государственной регистрации документов стал объемнее, а обращение за государственной регистрацией права требовало от граждан больших финансовых вложений.

* *Пятый период (с 1 января 2019 г. по 1 августа 2019 г.).* С 1 января 2019 г. термины «дачный участок», «дачное некоммерческое товарищество» и т.д. были отменены, а участки и некоммерческие объединения граждан, содержащие в своем наименовании данное слово и словосочетание, приравнены к садовым участкам и товариществам. Также было установлено, что земельный участок общего назначения, находящийся в государственной или муниципальной собственности и расположенный в границах территории садоводства или огородничества (земли общего пользования), подлежит предоставлению в общую долевую собственность лиц, являющихся собственниками земельных участков, расположенных в границах территории садоводства или огородничества, пропорционально площади этих участков[[35]](#footnote-35).
* *Шестой период (со 2 августа 2019 г. по 31 августа 2022 г.)* – в данный период существенные изменения коснулись в основном порядок государственного кадастрового учета объектов капитального строительства. Относительно земельных участков был также продлен срок реализации «дачной амнистии», и продолжает действовать норма об ограниченном увеличении площади земельного участка при уточнении его границ.
* *Седьмой период (с 1 сентября 2022 по настоящее время)* –помимо продления срока реализации амнистии, вступивший в законную силу Федеральный закон от 30 декабря 2021 года № 478-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» привнес значительные изменения в перечнь документов-оснований, подтверждающих права владельцев на земельные участки.

Так называемая в средствах массовой информации «дачная амнистия 2.0» предусматривает право гражданина получить в собственность бесплатно земельный участок даже в том случае, если у него отсутствуют какие-либо правоустанавливающие документы на участок или дом, расположенный на этом участке.

Для того, чтобы исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления выдал соответствующее постановление, пользователю достаточно приложить к заявлению[[36]](#footnote-36):

1) документ, подтверждающий подключение (технологическое присоединение) жилого дома к сетям инженерно-технического обеспечения и (или) подтверждающий осуществление оплаты коммунальных услуг;

2) документы, подтверждающие осуществление платы за коммунальные услуги;

3) документ, подтверждающий регистрацию заявителя по месту жительства в жилом доме до 14 мая 1998 года;

4) документ, подтверждающий проведение государственного технического учета и (или) технической инвентаризации жилого дома до 1 января 2013 года и из которого следует, что заявитель является правообладателем жилого дома либо заказчиком изготовления указанного документа и жилой дом возведен до 14 мая 1998 года.

Заявителем может быть лицо, которое пользуется зданием и земельным участком длительное время. Заявителю не обязательно иметь все документы, которые указаны в списке. Достаточно подтвердить, что он владеет и пользуется данными объектами.

«Дачная амнистия 2.0» существенно расширила возможности пользователей объектов недвижимости, однако в настоящее время существуют ряд неопределённости. К примеру, в законе не оговорено за какой период времени заявитель обязан предоставить документы, подтверждающие осуществление платы за коммунальные услуги? Как было указано ранее, площадь земельного участка, передаваемого в собственность, основывалась на площади, указанной в правоустанавливающих документах старого образца. В связи с этим возникает вопрос о размерах земельного участка, в случае если у заявителя отсутствуют документы, которые такую информацию могут содержать. Скорее всего, ответы на эти вопросы будут даны в судебной практике, которая на сегодняшний день еще не успела сформироваться.

## **2.4 Переоформление (регистрация) прав граждан по «гаражной амнистии»**

По данным ФНС России в 2020 году в Едином государственном реестре юридических лиц содержится информация о 36 902 юридических лицах, зарегистрированных в качестве гаражных (гаражно-строительных) кооперативов[[37]](#footnote-37). Однако в Едином государственном реестре недвижимости сведения о земельных участках, предназначенных для размещения объектов гаражного назначения, составляют лишь малую часть от их общего количества.

Ввиду трудности в части регистрации права собственности членов гаражно-строительных кооперативов на объекты гаражного назначения и занимаемые ими земельные участки ввиду отсутствия документов как о предоставлении земельных участков для строительства гаражей, так и на сами гаражи[[38]](#footnote-38), с 1 сентября 2021 года в Российской Федерации вступил в законную силу Федеральный закон от 5 апреля 2021 г. № 79-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон № 79-ФЗ), нормы которого направлены на разрешение вопросов оформления права собственности на земельные участки, на которых расположены гаражи.

Закон предлагает комплексное решение данного вопроса. До 1 сентября 2026 года граждане, использующие гаражи, возведенные до введения в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации (до 30 декабря 2004 года), имеют право на бесплатное предоставление им в собственность земельных участков, на которых они расположены. Под «гаражную амнистию» не подпадают самовольные постройки и подземные гаражи при многоэтажках и офисных комплексах. Таким образом, земельные участки, на которых расположены такие объекты капитального строительства также не предоставляются в собственность.

Заявителем по «гаражной амнистии» может выступать не только лицо, которое владеет гаражом, возведённым до 31 декабря 2004 года на протяжении всего периода, но и лицо, которое приобрело такое имущество у данного лица, а также наследники.

Бесплатно до 1 сентября 2026 года земельный участок может быть предоставлен, если:

- ранее он был предоставлен для размещения гаража гражданину или организации, которая, в свою очередь, передала участок для размещения гаража гражданину (при этом гражданин мог состоять с этой организацией в трудовых или иных отношениях), иным образом был выделен гражданину либо право на использование земельного участка, на котором в настоящее время находится гараж, возникло у гражданина по иным основаниям;

- ранее он был предоставлен или выделен гаражному кооперативу либо иной организации, при которой был организован гаражный кооператив, для размещения гаражей либо право на использование такого земельного участка возникло у таких кооператива либо организации по иным основаниям и гараж и (или) земельный участок, на котором он расположен, распределены соответствующему гражданину на основании решения общего собрания членов гаражного кооператива либо иного документа, устанавливающего такое распределение.

Пакет необходимых документов для подачи заявления в исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления довольно схож с тем, что установлен для «дачной амнистии», которая была освещена ранее.

Так, заявителю к соответствующему заявлению необходимо предоставить:

1) документ о предоставлении, выделении или о возникновении у гражданина права на использование такого земельного участка;

2) схема расположения земельного участка на кадастровом плане территории в случае, если испрашиваемый участок предстоит образовать и отсутствует проект межевания территории, в границах которого предстоит образовать такой земельный участок.

Законодатель также предусмотрел, что как у пользователя гаражом, так и у гаражного объединения могут быть утрачены все документы, подтверждающие предоставление права на пользования земельным участком. В случае отсутствия таких документов, заявителю потребуется хотя бы один из следующих документов:

1) заключенные до 30 декабря 2004 года договор о подключении (технологическом присоединении) гаража к сетям инженерно-технического обеспечения и (или) договор о предоставлении коммунальных услуг в связи с использованием гаража и (или) документы, подтверждающие исполнение со стороны гражданина обязательств по оплате коммунальных услуг;

2) документ, подтверждающий проведение до 1 января 2013 года государственного технического учета и (или) технической инвентаризации гаража в органах технической инвентаризации (имеется в виду технический паспорт БТИ).

Предусмотренные федеральным законом правила применяются и в отношении гаражей, которые не являются объектами капитального строительства. Согласно закону капитальные гаражи могут быть блокированы общими стенами с другими гаражами в одном ряду, иметь общие с ними крышу, фундамент и коммуникации либо быть отдельно стоящими объектами капитального строительства[[39]](#footnote-39).

Следует констатировать, что в городах федерального значения (Москва, Санкт-Петербург, Севастополь) «гаражная амнистия» на сегодняшний день реализуется крайне медленно. Согласно официальной статистике Росреестра, по окончанию 2022 года лидерами по количеству зарегистрированных земельных участков в рамках реализации «гаражной амнистии» стали Омская область (3 853 – общей площадью 97 503 кв.м), Пермский край (3 660, 109 969 кв.м), Республика Татарстан (2 943, 80 397 кв.м.), Красноярский край (2 929, 82 724 кв.м), Тюменская область (2 525, 60 228 кв.м)[[40]](#footnote-40).

Крайне низкий показатель был зафиксирован в г. Санкт-Петербург. В период с 1 сентября 2021 года по 30 августа 2022 года в районные агентства имущественных отношений города в рамках амнистии поступило 370 заявлений о предварительном согласовании предоставления земельного участка и по всем ним были выданы отказы в предоставлении услуги. Официального ответа органа исполнительной власти Санкт-Петербурга на вопрос о причинах многочисленных отказов в выдаче земельных участков по «гаражной амнистии» на сегодняшний момент нет. По версии председателя Санкт-Петербургского городского отделения Всероссийского общества автолюбителей Валерия Солдунова причина может состоять в том, что земли гаражных кооперативов в Петербурге находятся в собственности города и часть из них может быть резервом для будущего развития транспортной или социальной инфраструктуры[[41]](#footnote-41).

Ситуация в Санкт-Петербурге может измениться в том случае, если Законодательным Собранием Санкт-Петербурга будет принят закон, предусматривающий особенности реализации «гаражной амнистии» в Санкт-Петербурге, на что Закон дает непосредственное право[[42]](#footnote-42).

**Выводы по второй главе:**

Таким образом, были рассмотрены особенности предоставления в собственность земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности. Определено, что у органов государственной власти и органов местного самоуправления достаточно оснований для предоставления земельных участков гражданам и юридическим лицам из публичной собственности. А, значит, эффективность правового регулирования таких земель возрастает.

Способы приобретения земельных участок, постоянно претерпевают изменения в земельном законодательстве. Федеральный закон от 23.06.2014 № 171-ФЗ внес дополнительную главу V.1. в ЗК РФ в отношении порядка образования земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, а также детально установил порядок подготовки, организации, проведения аукционов. Расширена ст. 39.13 ЗК РФ и с 1 марта 2023 года торги стали проводиться в электронной форме, что доказывает обществу о готовности государства оказывать поддержку при предоставлении земельных участков, а также позволяет сделать процесс приобретения участок более прозрачным и удобным для всех участников.

Проанализировав судебную практику по выкупу публичной земли собственниками зданий, сооружений, помещений, было установлено, что важным обстоятельством является государственный учет всех объектов недвижимости путем внесения соответствующих сведений в ЕГРН. Землепользователям целесообразно отслеживать любые изменения генеральных планов, правил землепользования и застройки муниципальных образований, активно участвовать в публичных слушаниях, предостерегая себя от возможных изменений характеристик участка, вида его разрешенного использования; учитывать, что выкупная цена земельных участков напрямую зависит от кадастровой стоимости.

Защита гражданских прав при отказе в предоставлении земли в судебном порядке осуществляется путем признания права; признания незаконными действий (бездействия) государственных органов или органов местного самоуправления.

На бесплатное предоставление в собственность земельных участков могут рассчитывать определенные категории граждан, установленные федеральным законодательством, а также законодательством субъектов РФ. Важной особенностью реализации прав на первоочередное или внеочередное приобретение земельного участка гражданином без проведения торгов является однократность (п.п. 6 ст. 39.5 ЗК РФ).

«Данная амнистия» решила многие вопросы. Ещё несколько лет назад для того, чтобы решить спорную ситуацию в отношении своего недвижимого имущества, собственнику приходилось обращаться в суд для защиты своих интересов.

Ретроспективный анализ изменений регулирования «дачной амнистии» показал, что с течением времени упрощенный процесс оформления права собственности на земельный участок становился для пользователей более затратным и сокращал их возможности. Однако, по мнению автора данной работы, данные изменения были направлены на пресечение злоупотреблений правами ввиду наличия юридических пробелов законодательстве.

«Гаражная амнистия», как показывает промежуточная статистика, адресована регионам, где имеется массив незарегистрированных гаражей с неустановленными владельцами.

В заключение данной работы будут приведены дополнительные рекомендации по внесению изменений в действующее земельное законодательство в отношении механизма предоставления земельных участков в собственность из государственной и муниципальной собственности.

# РЕГИОНАЛЬНЫЕ ОСНОВАНИЯ ПРИОБРЕТЕНИЯ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ НА ПРИМЕРЕ ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

Земли, находящиеся в государственной и муниципальной собственности, могут быть предоставлены гражданам или юридическим лицам в собственность бесплатно. Земельным кодексом РФ определены случаи бесплатного предоставления в собственность земельных участков (ст. 39.5 ЗК РФ), которые отражены автором данной работы в таблице 2.1.1. «Продажа и предоставление в собственность земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности» (ПРИЛОЖЕНИЕ 3).

Помимо вышеуказанных случаев, в собственность бесплатно имеют право получить земельные участки до 01.03.2031 члены некоммерческих организаций независимо от даты вступления в членство для ведения садоводства и огородничества при соблюдении ряда условий, установленных п. 2.7 ст.3 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации».

Есть отдельные меры по поддержке граждан, которые имеют специальный статус. К ним относятся: Герои Советского Союза, либо Герои РФ и полные кавалеры ордена Славы (согласно п. 1 ст. 1.1, п. 4 ст. 5 Закона РФ от 15.01.1993 № 4301-1 «О статусе Героев Советского Союза, Героев Российской Федерации и полных кавалеров ордена Славы»), а также Герои Соцтруда и полные кавалеры ордена Трудовой Славы (ч. 1 ст. 1.1, ч. 4 ст. 3 Федерального закона от 09.01.1997 № 5-ФЗ «О предоставлении социальных гарантий Героям Социалистического Труда, Героям Труда Российской Федерации и полным кавалерам ордена Трудовой Славы»). Для разных категорий льготников предусмотрены разные цели: ИЖС, ЛПХ, садоводство, огородничество.

В дополнение к федеральному законодательству российские регионы наделены полномочиями по определению порядка и условий предоставления земельных участков в собственность отдельным категориям лиц (пп. 7 ст. 39.5 ЗК РФ). На территории Ленинградской области действует ряд нормативных актов, предусматривающих предоставление земельных участков в собственность.

По данным государственного кадастрового учета земельный фонд Ленинградской области на 1 января 2023 г. составляет 8 390,8 тыс. га. (0,5% общей площади Российской Федерации)[[43]](#footnote-43). Исходя из Доклада о состоянии и использовании земель в Ленинградской области в 2022 году, площадь земель, находящихся в публичной собственности, составляет 7880,3 тыс. га, или 93,91%[[44]](#footnote-44). В собственности граждан и юридических лиц находится 510,5 тыс. га, что составило 6,08% земельного фонда области.

Сегодня в Ленинградской области работает много новых социальных программ, направленные на решение жилищных проблем. Одна из программ связана с принятием 14 октября 2008 год Областного закона Ленинградской области № 105-оз«О бесплатном предоставлении отдельным категориям граждан земельных участков для индивидуального жилищного строительства на территории Ленинградской области» (далее - областной закон № 105-оз). Перечислим основные категории граждан, у которых есть право на получение земельного участка бесплатно в Ленинградской области на сегодняшний день:

1) граждане РФ, не менее 5 лет проживающие на территории региона, которые признаны нуждающимися в улучшении жилья (предоставляются в первоочередном порядке);

2) молодые специалисты, впервые устраивающиеся на работу в соответствии с полученной квалификацией по трудовому договору на неопределенный срок, либо на срок не менее 5 лет на территории Ленинградской области;

3) молодые граждане РФ в возрасте до 35 лет включительно, обучающиеся по основным профессиональным образовательным программам, впервые устраивающиеся на работу на территории области;

4) члены семей погибших Героев РФ, ветераны боевых действий, члены семей погибших ветеранов боевых действий,

5) инвалиды и семьи, имеющие инвалидов, состоящих на учете в органах местного самоуправления Ленинградской области, в качестве нуждающихся в жилье.

Постановлением Правительства Ленинградской области от 24.02.2016 №37 установлен порядок предоставления документов, необходимых для постановки на учет в качестве лица, имеющего право на предоставление участка в собственность бесплатно по указанному закону на территории Ленинградской области.

Первоначально земельный участок предоставляется в аренду сроком на 20 лет для ИЖС. В соответствии со ст. 2 областного закона № 105-оз граждане «после завершения строительства индивидуального жилого дома и государственной регистрации права собственности на него в установленном действующим законодательством порядке имеют право бесплатно приобрести земельный участок в собственность»[[45]](#footnote-45). Законом закрепляется принцип однократности предоставления земельных участков в собственность бесплатно. Условием прекращения права на бесплатное предоставление участка и снятие с учета граждан является предоставление им жилых помещений по договорам социального найма, за исключением многодетных семей.

Другим областным законом, а именно Областным законом Ленинградской области от 17.07.2018 г. № 75-оз, регулируются правила предоставления земельных участков, находящихся в публичной собственности, многодетным семьям для ИЖС, ЛПХ и садоводства. Часть 2 статьи 3 данного закона указывает, что «граждане, имеющие трех и более детей, приобретают право на постановку на учет в качестве лиц, имеющих право на предоставление земельных участков в собственность бесплатно»[[46]](#footnote-46). Минимальные размеры участков в сельских поселениях для ИЖС составляет – 0.10 га, в городах и городских поселениях – 0.06 га. Максимальный размер в сельских и городских населенных пунктах - 0,25 га. Перечень необходимых документов для постановки на учет и порядок предоставления участков для граждан, имеющих трех и более детей, закреплен в Постановлении Правительства ЛО от 29.12.2018 № 526. С заявлением в качестве нуждающихся в предоставлении земельного участка можно обратиться в МФЦ, либо в районную или городскую администрации.

По данным статистики Комитета по управлению государственным имуществом Правительства Ленинградской области в период с 2008 г. по настоящее время участки получили более 25 000 человек[[47]](#footnote-47). Однако, следует отметить, что количество построенных жилых домов не превысило 20%, что немного выше, чем в среднем по стране – 10%. Трудности в строительстве жилых домов возникают в связи с тем, что предоставленные участки, а также прилегающая территория не обеспечена инженерными коммуникациями, в том числе дорогами, электричеством и пр., хотя на развитие инфраструктуры из областного бюджета было потрачено для этих целей более 5 млрд. рублей[[48]](#footnote-48).

На 25.04.2023 года сформировано 493 земельных участка в различных районах области, предназначенных для бесплатного предоставления в собственность многодетным семьям[[49]](#footnote-49). С начала действия закона, с 2008 года более 8 000 многодетных семей получили земельные участки. В то время как количество семей, состоящих на учете, составляет около 16 000.

Изучение судебной практики по вопросу реализации областных законов № 105-оз и 75-оз показало, что судами в подавляющем большинстве случаев рассматривались дела по следующим искам: отказ в предоставлении земельного участка; признание незаконным решения уполномоченного органа по снятию с очереди льготника; обеспечение инженерными сетями массивов, предложенных для застройки и др.

Отказ органов местного самоуправления по причине отсутствия свободных земель был проанализирован Конституционным Судом РФ в 2008 году при рассмотрении жалобы жительницы г. Калининград. В соответствии с Определением Конституционного Суда РФ от 21 февраля 2008 года № 121-О-О «отсутствие возможности формирования земельного участка, в том числе для индивидуального жилищного строительства, в границах городского поселения может быть обусловлено особенностями развития данного поселения с учетом градостроительных, экологических и иных норм, что само по себе не может рассматриваться как нарушение конституционных прав граждан»[[50]](#footnote-50). Следовательно, если муниципалитет ограничен земельным фондом, то и предоставить участок льготникам не представляется возможным. Впоследствии положения указанного Определения Конституционного Суда РФ были поддержаны Верховным судом: см., напр. Апелляционное определение Судебной коллегии по административным делам Верховного Суда РФ от 18.09.2017 № 53-АПГ17-33; Определение Судебной коллегии по административным делам Верховного Суда РФ от 19.04.2017 № 69-КГ17-2.

Не меньший интерес вызывают дела о нарушении прав, связанных с отказом в предоставлении участка и снятии с льготной очереди. Одним из оснований для предоставления в первоочередном порядке участка для ИЖС является наличие или отсутствие нуждаемости в улучшении жилищных условий. Руководствуясь разъяснениями Конституционного Суда РФ по данному вопросу, «право выбора конкретной жилищной гарантии принадлежит самому гражданину»[[51]](#footnote-51). Исходя из жизненной ситуации, граждане, принадлежащие к льготной категории и не дождавшиеся предоставления земельного участка в собственность бесплатно, реализуют свое право добровольно, приобретая участки по другим основаниям (например, покупают на вторичном рынке, арендуют и т.п.). При таких обстоятельствах уполномоченные органы, получив данную информацию, исключают граждан из списков на бесплатное предоставление участков.

Судебная коллегия по административным делам Третьего кассационного суда общей юрисдикции правомерно оставила без удовлетворения жалобу гражданки М. о признании незаконным решения Администрации МО «Всеволожский муниципальный район» Ленинградской области в предоставлении в собственность земельного участка[[52]](#footnote-52). В рамках действия Областного закона от 14.10.2015 г. № 105-оз гражданке М. был предоставлен в аренду участок для ИЖС. После завершения строительства индивидуального жилого дома и государственной регистрации права собственности на него в установленном законом порядке гражданка М. имела право прекратить аренду и приобрести участок в собственность бесплатно. С 01.01.2019 г. вступил в силу областной закон № 75-оз, и гражданка М. повторно обратилась с заявлением в местную администрацию о предоставлении участка, как многодетной матери, но уже в собственность бесплатно. Администрацией МО «Всеволожский муниципальный район» Ленинградской области было отказано в удовлетворении данного заявления в связи с реализацией заявителем права на бесплатное предоставление земельного участка. Истица оспорила отказ в судебном порядке. Решением Всеволожского городского суда Ленинградской области от 15 февраля 2022 года решение в отказе признано незаконным.

В апелляционном порядке решение городского суда было отменено. Судебная коллегия по административным делам не согласилась с выводами суда первой инстанции, приняла во внимание апелляционное определение судебной коллегии по административным делам Ленинградского областного суда и сделала вывод, что правом быть обеспеченной вторым земельным участком. М. не обладает[[53]](#footnote-53).

Ленинградский областной суд неоднократно рассматривал дела с требованиями о признании незаконного отказа в постанове на учет граждан, в целях представления участка в собственность, и отказывал в удовлетворении, при наличии у граждан другого участка.

В обеспечение единства сложившейся судебной практики по схожим делам суды общей юрисдикции региона признавали незаконными отказы в предоставлении участков гражданам льготной категории. Примерами могут послужить: Решение Кировского городского суда Ленинградской области от 20.10.2021 по делу № 2–1526/2021, когда участок истцом в садоводстве был приобретен ранее. Либо решение того же суда от 05.08.2021 по делу № 2а-1257/2021, когда по административному иску уполномоченного по правам человека Ленинградской области восстановлена на учете многодетная семья, как имеющая первоочередное право на участок. А также Решение Тосненского городского суда Ленинградской области от 29.09.2020 по делу № 2а-2379/2020, когда второй участок был истцом унаследован.

Значительно реже в судебной практике встречаются другие категории дел – обеспечение земельных участков инфраструктурой. Примером может служить Решение Ломоносовского районного суда Ленинградской области от 04.08.2022 по делу N 2–488/2022. Прокурор района обратился в суд с иском к администрации МО Горбунковское сельское поселение МО Ломоносовский муниципальный район и Комитету по жилищно-коммунальному хозяйству Ленинградской области в интересах несовершеннолетних об обязании обеспечить земельный участок объектами инфраструктуры. Истец указал, что граждане, которым предоставлены участки для ИЖС не могут в полной мере воспользоваться своим правом на пользование земельным участком, в связи с отсутствием соответствующей инфраструктуры по электроснабжению, газоснабжению, водоснабжению и водоотведению. Проведение данных коммуникаций за счет многодетных семей является невыполнимым в связи с большими материальными затратами. Учитывая, что предоставление многодетным семьям земельных участков является мерой социальной поддержки, районный суд обязал местную администрацию в течение 18 месяцев организовать электроснабжение, газоснабжение в д. Велигонты Ломоносовского района, а Комитет по жилищно-коммунальному хозяйству Ленинградской - организовать водоснабжение и водоотведение.

Учитывая, что фактическое предоставление участков по области высокое, а факт реализации в виде построенных жилых домов незначителен, объективно понятно, что необходимо менять подход к выбору массивов под жилищную застройку. Суды рассматривают это в качестве вопросов местного значения и основывают свои выводы на положениях Указа Президента РФ от 7 мая 2012 года № 600. В нем предусмотрено, что Правительству Российской Федерации совместно с органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации надлежит «разработать комплекс мер по улучшению жилищных условий семей, имеющих трех и более детей… необходимой инфраструктуры на земельных участках, предоставляемых указанной категории граждан на бесплатной основе»[[54]](#footnote-54).

Другим социально-важным на сегодняшний день вопросом является порядок предоставления земельных участков в собственность для военнослужащих граждан.

В п. 5 ч. 1 ст. 1 Областного закона от 14 октября 2008 года № 105-оз предусмотрен ценз оседлости при предоставлении земельных участков ветеранам боевых действий. Одним из условием предоставления участка бесплатно является постоянное проживание гражданина Российской Федерации, являющийся ветераном боевых действий, на территории Ленинградской области не менее пяти лет[[55]](#footnote-55). Данные требования отражены и в п.п. 1 п. 2 ст. 3 Областного закона № 75-оз.

Специфика работы военнослужащих связана с частыми переездами, в силу чего данной категории граждан проблематично соответствовать принципу оседлости. Автор данной работы считает, что необходимо поддержать инициативу Совета Федерации и сделать для военнослужащих исключение из правил, а именно внести соответствующие изменения в региональное законодательство, чтобы устранить существующую дискриминацию.

Лицам, заинтересованным в улучшении жилищных условий, следует обратить внимание и на постановление Правительства Ленинградской области от 23.04.2020 № 234 «О предоставлении меры социальной поддержки в виде земельного капитала в Ленинградской области». Взамен земельного участка многодетная семья может получить сертификат на «Земельный капитал Ленинградской области». Деньги можно будет потратить на приобретение участка в любом районе Ленинградской области не только под ИЖС, но и для ведения ЛПХ и садоводства. Приобрести участок можно как у государства, так и у частного лица. Размер земельного капитала в Ленинградской области установлен п. 35 ст. 6 Областного закона Ленинградской области от 19.12.2022 г. № 151-оз и составляет на 2023 год 350 000 рублей.

Для получения сертификата необходимо обратиться в МФЦ либо направить в администрацию соответствующего муниципального района Ленинградской области заявление о выборе меры социальной поддержки в виде земельного капитала. К заявлению стандартно прилагается следующее: согласие на обработку персональных данных; документ, удостоверяющий личность гражданина Российской Федерации и членов его семьи; свидетельства о рождении детей до 18 лет; документы, содержащие сведения о месте постоянного проживания гражданина и членов его семьи на территории Ленинградской области не менее 5-ти лет, предшествующих моменту обращения.

В случае отказа от «Земельного капитала Ленинградской области» за семьей сохраняется место в очереди на предоставление земельного участка.

Так, в Ленинградской области в 2020 году сертификатов на землю выдано 842, в 2021 г. - 1145, а в 2022 г. – 656. В связи с увеличением рыночной стоимости земли в области идет подготовка документов по увеличению земельного капитала по аналогии с г. Санкт-Петербургом до 397 646 рублей.

С 2019 года в Ленинградской области началась реализация программы «Ленинградский гектар», которая утверждена постановлением Правительства Ленинградской области от 06.03.2019 № 92. В качестве «пилотных» районов выбраны Сланцевский, Бокситогорский, Подпорожский и Лодейнопольский. Программа рассчитана на людей, которые на конкурсной основе смогут получить земельные участки от 1 до 10 га. Установленный верхний предел участка, конечно, ниже, чем средний размер участков фермеров, который выявлен в результате Всероссийской сельскохозяйственной переписи по Ленинградской области составляет 26 га[[56]](#footnote-56).

В рамках данной программы предусмотрено предоставление в аренду земельных участков сельскохозяйственного назначения, выделенных из земель, находящихся в государственной собственности Ленинградской области, муниципальной собственности, или земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена.

Получить грант могут жители всех регионов России, заинтересованные в реализации сельского хозяйства в Ленинградской области. Всего «Ленинградский гектар» рассчитан на 1 100 участников и для этих целей в области сформирован фонд перераспределения земель из 122 участков[[57]](#footnote-57). Каждый из победителей получает грант до 3 млн рублей, который можно потратить на разработку проектной документации, приобретение сельскохозяйственной техники, оборудования, посадочного материала, удобрений, на строительство производственных и складских зданий и помещений.

Судебных решений по реализации «Ленинградского гектара» единицы. Целесообразно указать Определение Верховного Суда РФ от 23.03.2018 № 307-КГ18-1504 по рассмотрению спора о возврате главой КФХ в бюджет области денежных средств в размере 13 млн. руб. По условиям соглашения между Комитетом по агропромышленному и рыбохозяйственному комплексу Ленинградской области крестьянскому (фермерскому) хозяйству предоставлена субсидия (грант) в рамках программы «Ленинградский гектар» на составление проектной документации, строительство фермы, ее оснащение оборудованием и приобретение крупного рогатого скота. По окончании срока действия соглашения в результате проверки выявлено, что субсидия израсходована, а мероприятия реализованы главой КФХ не в полном объеме (ферма не построена, сельскохозяйственные животные не приобретены). При этом проектно-сметная документация была разработана, а также подведено электричество к участку и осуществлены иные улучшения. Комитет обратился в арбитражный суд с иском о возврате в бюджет выплаченных главе КФХ денежных средств, однако суд отказала в удовлетворении исковых требований. Суд апелляционной инстанции не усмотрел оснований для отмены решения. Верховный Суд РФ в ходе судебного разбирательства рекомендовал Комитету продлить сроки использования гранта «для фермеров, ставших участниками программы в 2014 г., в случае возникновения обстоятельств, не зависящих от грантополучателей, в связи с которыми они не имеют возможности исполнитель свои обязательства»[[58]](#footnote-58).

Вызывают опасения обсуждаемые сегодня возможные изменения в Областные законы № 75-оз и № 105-оз. Корректировки затронут нормы, регулирующие установление предельных размеров земельных участков, предоставляемых многодетным семьям. Минимальный размер составит 0.06 га (вместо 0.1 га), а максимальный — 0.15 га (вместо 0.25 га). В пояснительной записке Законодательному собранию Ленинградской области от 21.04.2023 авторы законопроекта объясняют предоставляемых земельных участков, многодетным семьям. Минимальный размер составит 0.06 га (вместе 0.1 га действующей на сегодня норме), а внесение этих изменений своим стремлением к сокращению очереди и отсутствием в Ленинградской области пригодных земельных участков[[59]](#footnote-59).

Много вопросов и к инициативе по оформлению участков в общую долевую собственность всех членов многодетной семьи. В случае оформления земельного участка в долевую собственность распределение долей будет осуществляться в том числе и на несовершеннолетних детей. Данное положение значительно усложнит реализацию имущественных прав всех собственников, т. к. при отчуждении данного имущества, собственникам потребуется получить соответствующее согласие органа опеки. Более того, в случае признания права долевой собственности несовершеннолетнего это приведет к его утрате права на однократное бесплатное предоставление земельного участка в будущем. Автор данной работы считает, что проект поправок необходимо отклонить, по причине ухудшения положения многодетных семей.

**Выводы по третьей главе**

Сегодня у регионов появились новые инструменты для предоставления земельных участков льготным категориям граждан. На примере Ленинградской области можно увидеть, что регионы обеспечены соответствующей законодательной базой, которая направлена на регулирование и совершенствование земельных отношений, формирование земельного рынка, а также появляются новые программы государственной поддержки для обеспечения землей льготных категорий граждан.

Однако, несмотря на множество положительных моментов, заложенных в нормативные акты, направленные на реализацию прав на бесплатное предоставление в собственность участков, их обеспечение нуждается в существенных доработках. Безусловно, необходимо повысить мотивацию органов муниципальной власти на изыскание и формирование новых земельных участков. Возможно, путем получения субсидий из регионального бюджета на межевание земель, развитие инфраструктуры.

Отобранные для предоставления участки требуют обустройства и социальной инфраструктуры (школы, детские сады, больницы и пр.). Было выявлено, что в действующих нормативно-правовых актах не прописаны действия по инфраструктурному обеспечению выделенных участков, мероприятия по подготовке инвестиционных площадок.

Практика Ленинградской области предоставления «земельных сертификатов» является актуальной и востребованной. Однако, действующее земельное законодательство не определяют само понятие «земельный сертификат» и порядок его выдачи. Это порождает правовую неопределённость в связи с тем, что кадастровая стоимость участков изменяется, а сертификат выдается на конкретную дату. Очевидно, что необходимо предусмотреть возможность увеличения предельной стоимости земельных сертификатов «Земельного капитала Ленинградской области».

Надлежит предусмотреть гарантии и особые порядки по бесплатному получению земельных участков военнослужащим, в том числе уволенным с военной службы, а также членам семьи военнослужащих, погибших при исполнении.

Совокупность этих мер приведет к повышению эффективности от реализации программ по льготному предоставлению участков гражданам, юридическим лица и создаст условия для устойчивого развития региона.

# ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В выпускной квалификационной работе были изучены нормативные акты и обозначены новшества в порядке предоставления земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности. Констатируем следующую особенность исследования - земля это невосполнимый природный ресурс. В Российской Федерации большинство земель находится в публичной собственности. Для рационального использования и сохранения природных ресурсов необходимо создавать систему их эффективного управления.

В результате изучения был получен материал, анализ которого позволил заключить, что:

1. Право частной собственности на землю является фундаментальным правом, поскольку закрепляется в Конституции РФ, согласно которой граждане и их объединения вправе иметь в частной собственности землю. Объект права собственности — это индивидуально-определенный земельный участок, перешедший к определенному субъекту и находящийся в его владении, пользовании и распоряжении;
2. Увеличение количества земельных участков, находящихся в частной собственности, путем предоставления их из государственной (муниципальной) собственности свидетельствует о наличии интереса таких участков как со стороны граждан и юридических лиц, так и со стороны органов власти;
3. В настоящее время ввиду существенных изменений гражданского и земельного законодательства требуется уделить особое внимание земельно-имущественной сфере, в том числе вопросам эффективного взаимодействия органов государственной власти, органов местного самоуправления, иных органов и организаций в целях качественного оказания муниципальных услуг гражданам и юридическим лицам по предоставлению земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности;
4. Необходимо рассмотреть новые подходы к изменению в законодательство в части обеспечения объектами инфраструктуры земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности, при их предоставлении в собственность гражданам бесплатно;
5. На сегодняшний день, в судебной практике существуют такие категории споров, затрагивающих вопрос о приобретении земельных участков под зданиями и сооружениями, как: оспаривание отказов в предоставлении участков по причине несоответствия вида разрешенного использования градостроительному регламенту; обоснование соразмерности истребуемой площади земельного участка; оспаривание выкупной стоимости земельного участка;
6. С целью защиты прав добросовестных участников аукционов по продаже земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, существует необходимость в установлении норм, предусматривающие допустимость отказов в приеме заявок, поданных недобросовестными лицам с целью на участие в торгах;
7. Упростить процедуру расширения границ населенных пунктов (исключить дополнительные, высокобюджетные экспертизы; с одновременным изменением категории земель), для подбора дополнительных массивов предоставления участков;
8. Последние изменения в законодательстве о «дачной амнистии» повлекли за собой возникновение ряда вопросов, решение которых будет сформировано судебной практикой;
9. Детально проработать процедуру «гаражной амнистии» органами власти субъектов федерации и принять на уровне регионов соответствующие законы, предусматривающие ее реализацию;
10. Предусмотреть на федеральном уровне бесплатное предоставление земельных участков военнослужащим, ветеранам боевых действий. На региональных уровнях (например, в Ленинградской области), внести соответствующие изменения в действующие порядки в части отмены условностей для льготной категории;
11. Предусмотреть ответственность должностных лиц за предоставление гражданам земельных участков, не отвечающих предъявляемым требованиям и непригодных для проживания;
12. Выработать предложения по организации межведомственного и межуровневого взаимодействия при предоставлении земельных участков из публичной собственности органов государственной власти и местного самоуправления, а также других ведомств (Росреестр, ППК Роскадастр, ФНС России, Минсельхоз, Ростуризм и др.).

Гражданско-правовое регулирование возникновения права собственности и иных вещных прав на земельные участки несовершенно и нуждается в постоянном дополнении для стабилизации экономической ситуации в стране. Следовательно, необходимо разрабатывать соответствующие нормы и обеспечивать их контроль исполнения.

# БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

**Нормативно-правовые акты и иные официальные документы Российской Федерации:**

1. Конституция Российской Федерации. Принята Всенародным голосованием 12 декабря 1993 г. (с учётом поправок законов № 6-ФКЗ и №7-ФКЗ от 30 декабря 2008 г.) // Российская газета. — 1993. — 25 декабря. (дата обращения 03.03.2023)
2. Гражданский кодекс Российской Федерации: Ч. 1, 2, 3, 4 : (по состоянию на 19. 10. 2019). — Москва, 2019 . — 700 с. (дата обращения 03.03.2023)
3. Земельный кодекс Российской Федерации : федеральный закон от 25 октября 2001 года № 136-ФЗ // Собрание законодательства РФ. — 2001. — N 44. Ст. 4147.
4. Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях : федеральный закон от 30 декабря 2001 года № 195-ФЗ // Российская газета. — 2001. — № 256 // [Электронный ресурс] - СПС «КонсультантПлюс».
5. Арбитражный процессуальный кодекс Российской Федерации : федеральный закон от 24 июля 2002 года № 95-ФЗ // Российская газета. — 2002. — № 137 // [Электронный ресурс] - СПС «КонсультантПлюс».
6. О мерах по обеспечению граждан Российской Федерации доступным и комфортным жильем и повышению качества жилищно-коммунальных услуг : указ Президента РФ от 07 мая 2012 года № 600 // Российская газета. — 2012. — № 102 // // [Электронный ресурс] - СПС «КонсультантПлюс».
7. О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации : федеральный закон от 25 октября 2001 года № 137-ФЗ // Собрание законодательства РФ. — 2001. — № 44. — Ст. 4148. // [Электронный ресурс] - СПС «КонсультантПлюс».
8. О государственной регистрации недвижимости : федеральный закон от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ // Российская газета. — 2015. — № 156 // [Электронный ресурс] - СПС «КонсультантПлюс».
9. О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации по вопросу оформления в упрощенном порядке прав граждан на отдельные объекты недвижимого имущества : федеральный закон от 30 июня 2006 года № 93-ФЗ // Российская газета. — 2006. — № 146 // [Электронный ресурс] - СПС «КонсультантПлюс».
10. О государственном земельном кадастре : федеральный закон от 02 января 2000 года № 28-ФЗ // Российская газета. — 2000. — № 5 // [Электронный ресурс] - СПС «КонсультантПлюс».
11. О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации : федеральный закон от 23 июня 2014 г. № 171-ФЗ // СЗ РФ. — 2014. — № 26 (часть I). — Ст. 3377 // [Электронный ресурс] - СПС «КонсультантПлюс».
12. О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан : федеральный закон от 15 апреля 1998 года № 66-ФЗ // Собрание законодательства РФ. — 1998. — № 16 — ст. 1801 // [Электронный ресурс] - СПС «КонсультантПлюс».
13. О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним : федеральный закон от 21.07.1997 № 122-ФЗ // Российская газета, — 1997. — № 145 // [Электронный ресурс] - СПС «КонсультантПлюс».
14. О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации : федеральный закон от 29 июля 2017 г. № 217-ФЗ // Российская газета. — 2017. — № 169 // [Электронный ресурс] - СПС «КонсультантПлюс».
15. О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации : федеральный закон от 30.12.2021 N 478-ФЗ // Российская газета. — 2022. — №2 // [Электронный ресурс] - СПС «КонсультантПлюс».
16. О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федераци: федеральный закон от 5 апреля 2021 г. № 79-ФЗ // Российская газета. — 2021. — № 76. // [Электронный ресурс] - СПС «КонсультантПлюс».
17. О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и признании утратившей силу части 7 статьи 34 Федерального закона "О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации : федеральный закон от 07 октября 2022 г. № 385-ФЗ // Российская газета. — 2022. — № 229 // [Электронный ресурс] - СПС «КонсультантПлюс».
18. О государственной кадастровой оценке : федеральный закон от 03 июля 2016 года № 237-ФЗ // Российская газета. — 2016. — № 146 // [Электронный ресурс] - СПС «КонсультантПлюс».
19. О статусе Героев Советского Союза, Героев Российской Федерации и полных кавалеров ордена Славы : закон РФ от 15 января 1993 года № 4301-1 // Российская газета. — 1993. — № 27. // [Электронный ресурс] - СПС «КонсультантПлюс».
20. О предоставлении социальных гарантий Героям Социалистического Труда, Героям Труда Российской Федерации и полным кавалерам ордена Трудовой Славы : федеральный закон от 09 января 1997 года № 5-ФЗ // Российская газет. — 1997. — № 13 // [Электронный ресурс] - СПС «КонсультантПлюс».
21. О реализации имущества, обращенного в собственность государства, вещественных доказательств, изъятых вещей, а также задержанных таможенными органами товаров и о внесении изменения в Постановление Правительства Российской Федерации от 10 сентября 2012 г. N 909: постановление Правительства РФ от 30 сентября 2015 года № 1041 // Собрание законодательства РФ. — 2015 — № 41 (часть II) — Ст. 5654 // [Электронный ресурс] - СПС «КонсультантПлюс».
22. Об утверждении Положения о возмещении убытков при ухудшении качества земель, ограничении прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков, а также правообладателей расположенных на земельных участках объектов недвижимости и о признании утратившими силу некоторых актов Правительства Российской Федерации : постановление Правительства РФ от 27 января 2022 года № 59 // Собрание законодательства РФ. — 2022. — № 5. — Ст. 790 // [Электронный ресурс] - СПС «КонсультантПлюс».
23. Об утверждении Правил определения цены земельного участка, находящегося в федеральной собственности, при заключении договора купли-продажи такого земельного участка без проведения торгов : постановление Правительства РФ от 26 марта 2015 года № 279 // Собрание законодательства РФ. — 2015. — № 14. — Ст. 2124 // [Электронный ресурс] - СПС «КонсультантПлюс».
24. Об утверждении Порядка определения цены продажи земельных участков, находящихся в Ленинградской области, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, предоставляемых без проведения торгов, в Ленинградской области : постановление Правительства Ленинградской области от 25 мая 2015 года № 179 // Официальный интернет-портал правовой информации (URL: http://www.pravo.gov.ru). — 2015. // [Электронный ресурс] - СПС «КонсультантПлюс».
25. О бесплатном предоставлении отдельным категориям граждан земельных участков для индивидуального жилищного строительства на территории Ленинградской области : областной закон Ленинградской области от 14 октября 2008 года № 105-оз // Вести. — 2008. — № 203 // [Электронный ресурс] - СПС «КонсультантПлюс».
26. О бесплатном предоставлении гражданам, имеющим трех и более детей, земельных участков в собственность на территории Ленинградской области и о внесении изменений в областной закон "О бесплатном предоставлении отдельным категориям граждан земельных участков для индивидуального жилищного строительства на территории Ленинградской области : областной закон Ленинградской области от 17 июля 2018 года № 75-оз // Официальный интернет-портал Администрации Ленинградской области ( URL: http://www.lenobl.ru). — 2018. // [Электронный ресурс] - СПС «КонсультантПлюс».
27. О предоставлении меры социальной поддержки в виде земельного капитала в Ленинградской области : постановление Правительства Ленинградской области от 23 апреля 2020 года № 234 // Официальный интернет-портал Администрации Ленинградской области ( URL: http://www.lenobl.ru). — 2020. // [Электронный ресурс] - СПС «КонсультантПлюс».

**Материалы судебной практики:**

1. Постановление Верховного Суда РФ от 02.07.2018 N 33-АД18-3
2. Постановление от 05.03.2020 № 11-П «По делу о проверке конституционности подпунктов 4 и 5 пункта 1 и пункта 5 статьи 57 Земельного кодекса Российской Федерации в связи с жалобой гражданки И.С. Бутримовой» / Конституционный Суд РФ // "Собрание законодательства РФ". 2020, N 11.
3. Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы гражданина Яновича Максима Владимировича на нарушение его конституционных прав пунктом 1 статьи 1064, пунктом 1 статьи 1079 и абзацем вторым пункта 2 статьи 1083 Гражданского кодекса Российской Федерации : определение Конституционного Суда РФ от 21 февраля 2008 г. № 120-О-О.
4. Определение Конституционного Суда РФ от 16.07.20213 №1191-О «Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы гражданки Лавровой Галины Валентиновны на нарушение ее конституционных прав пунктом 5 статьи 181.4 и статьей 181.5 Гражданского кодекса Российской Федерации»
5. Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации от 26.02.2019 N 117-КГ18-53
6. Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации от 23.12.2022 N 307-ЭС22-14132 по делу N А56-37142/2021
7. Кассационное определение Судебной коллегии по административным делам Верховного Суда Российской Федерации от 31.03.2021 N 51-КАД20-7-К8
8. Кассационное определение Третьего кассационного суда общей юрисдикции от 14.12.2022 по делу N 88а-21982/2022
9. Постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 19.12.2022 N Ф07-19048/2022 по делу N А56-8657/2022
10. Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 23 декабря 2008 г. № 8985/08 по делу № А55-16774/2007.
11. Решение Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 10.06.2022 по делу N А56-4898/2022
12. Определение Верховного Суда РФ от 23.03.2018 N 307-КГ18-1504 по делу N А56-58470/2016
13. Определение Верховного Суда РФ от 03.07.2017 N 308-КГ17-7911 по делу N А63-4926/2016
14. Определение Верховного Суда РФ от 03.10.2017 N 305-КГ17-13901 по делу N А41-64590/16
15. Определение Верховного Суда РФ от 04.05.2022 N 305-ЭС22-5149 по делу N А40-83793/2021
16. Постановление Пленума ВАС РФ от 24.03.2005 N 11 "О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства"
17. Постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 10.08.2017 N 10АП-9179/2017 по делу N А41-84046/16
18. Постановление Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 18.04.2017 №11АП-2671/2017 по делу №А55-15652/2016 13. Постановление Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 24.07.2017 №15АП-9548/2017 по делу №А32-27749/2015
19. Определение Конституционного Суда РФ от 23.04.2020 N 935-О "Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы гражданина Волкова Льва Евгеньевича на нарушение его конституционных прав положениями Земельного кодекса Российской Федерации"
20. Кассационное определение Судебной коллегии по административным делам Верховного Суда Российской Федерации от 17.11.2021 N 46-КАД21-18-К6
21. Постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 27 февраля 2020 г. № Ф06-58760/2020 по делу № А57-9680/2019
22. Определение Третьего кассационного суда общей юрисдикции от 26.07.2021 N 88-13333/2021 по делу N 2-758/2019.
23. Апелляционное определение Ленинградского областного суда от 18.08.2022 N 33а-4792/2022
24. Решение Кировского городского суда Ленинградской области от 20.10.2021 по делу N 2-1526/2021
25. Решение Кировского городского суда Ленинградской области от 05.08.2021 по делу N 2а-1257/2021
26. Решение Тосненского городского суда Ленинградской области от 29.09.2020 по делу N 2а-2379/2020
27. Решение Ломоносовского районного суда Ленинградской области от 04.08.2022 по делу N 2-488/2022

**Монографии:**

1. Анисимов, А.П. Земельное право России : учебник для среднего профессионального образования / А. П. Анисимов, А. Я. Рыженков, С. А. Чаркин, К. А. Селиванова ; под редакцией А. П. Анисимова. — 8-е изд., перераб. и доп. — Москва : Издательство Юрайт, 2022. — 338 с. — (Профессиональное образование). — ISB№ 978-5-534-16194-6. — Текст : электронный // Образовательная платформа Юрайт [сайт]. — URL: https://urait.ru/bcode/530590 (дата обращения: 05.05.2023).
2. Боголюбов, С. А. Земельное право : учебник для вузов / С. А. Боголюбов. — 9-е изд., перераб. и доп. — Москва : Издательство Юрайт, 2023. — 287 с. — (Высшее образование). — ISB№ 978-5-534-14148-1. — Текст : электронный // Образовательная платформа Юрайт [сайт]. — URL: https://urait.ru/bcode/510432 (дата обращения: 05.05.2023).
3. Винницкий, А. В. Публичная собственность / А. В. Винницкий. — Москва : СТАТУТ, 2013. — 732 с. — ISB№ 978-5-8354-0941-9. — Текст : электронный // Лань : электронно-библиотечная система. — URL: https://e.la№book.com/book/107530 (дата обращения: 26.03.2023).
4. Емелькина, И. А. Ограничения права собственности на земельные участки в интересах соседей (соседское право) в гражданском праве России и в зарубежных правопорядках : монография / И. А. Емелькина, Ю. Д. Сюбаева ; под редакцией И. А. Емелькиной. — Москва : Юстицинформ, 2021. — 328 с. — ISB№ 978-5-7205-1621-5. — Текст : электронный // Лань : электронно-библиотечная система. — URL: https://e.la№book.com/book/172348 (дата обращения: 01.05.2023)
5. Крассов, О. И. Земельное право : учебник / О.И. Крассов. — 5-е изд., перераб. и доп. — Москва : Норма : ИНФРА-М, 2023. — 560 с. - ISB№ 978-5-91768-631-8. - Текст : электронный. - URL: https://z№a№ium.com/catalog/product/1893842 (дата обращения: 05.05.2023).
6. Рыбалов, А. О. Право собственности (комментарий к ст. 209 ГК РФ) [Электронное издание]. – М.: М-Логос, 2017. – 96 с.
7. Суханов Е.А. Современное развитие частного права в России / Суханов Е.А.; Отв. ред.: Ем В.С. - М.: Статут, 2008.

**Научные статьи:**

1. Ефимова Е.И. Ретроспектива "Дачной амнистии". Экологическое право. 2020. № 2. С. 3-10
2. Ефимова Е.И. О продлении действия законодательства о "дачной амнистии" до 1 марта 2031 года // СПС КонсультантПлюс. 2022.
3. Зырянов, А. И. Понятие права публичной собственности (государственной и муниципальной) на земельный участок / А. И. Зырянов // Юридическая наука. – 2016. – № 3. – С. 60-68. – ED№ WIEPMX.
4. Сычёв, Д. С. Правовые ограничения и обременения в сфере недвижимости: к вопросу о понятиях и их соотношении / Д. С. Сычёв. — Текст : непосредственный // Новый юридический вестник. — 2021. — № 8 (32). — С. 13-15. — URL: https://moluch.ru/th/9/archive/206/6618/ (дата обращения: 15.01.2023).
5. Сычёв, Д. С. Правовые ограничения и обременения в сфере недвижимости: к вопросу о понятиях и их соотношении / Д. С. Сычёв. — Текст : непосредственный // Новый юридический вестник. — 2021. — № 8 (32). — С. 13-15. — URL: https://moluch.ru/th/9/archive/206/6618/ (дата обращения: 18.05.2023).
6. Суханов Е.А. Правовая форма экономических отношений // Гражданское право России – частное право. М., 2008. С. 21–22
7. Слипец, А. А. Актуальные вопросы «дачной амнистии» в 2019 году / А. А. Слипец, Л. А. Соколова, Т. Д. Сихарулидзе // Материалы Региональной научно-практической конференции КФ РГАУ-МСХА имени К.А. Тимирязева с международным участием, Калуга, 24 апреля 2019 года. Том Выпуск №13. – Калуга: ИП Якунин А.В., 2019. – С. 94-97.
8. Скловский К.И. Комментарий к Постановлению Пленума Верховного Суда РФ и Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 29 апреля 2010 г. N 10/22 "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав" (постатейный). – М.: Статут, 2011. – 144 с. – Тир. 1500 экз.
9. "Обзор практики рассмотрения судами дел, связанных с изменением вида разрешенного использования земельного участка", (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 14.11.2018) "Бюллетень Верховного Суда РФ", N 5, май, 2019
10. Доклад о состоянии и использовании земель в Ленинградской области в 2022 году, сост. Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ленинградской области // Официальный сайт Федеральной государственной службы регистрации, кадастра и картографии «Росреестр».
11. Итоги Всероссийской сельскохозяйственной переписи 2016 года: в 8 т. / Федеральная служба гос. статистики. М.: ИИЦ «Статистика России», 2018. Т. 1.

**Интернет - ресурсы**

1. Рыбалов, А.О. Кратко о владении // Информационно-правовой портал «Закон.ру» URL: https://zakon.ru/blog/2020/08/26/kratko\_o\_vladenii
2. Статистика по государственной регистрации ЮЛ и ИП в целом по Российской Федерации // Федеральная налоговая служба РФ. 2023 (Электронный ресурс). – Режим доступа: https://www.№alog.gov.ru/r№77/related\_activities/statistics\_a№d\_a№alytics/regstats/
3. Отчет ГБУ ЛО «ЛенКадОценка» за 2022 год. // ГБУ ЛО «ЛенКадОценка». 2023. (Электронный ресурс). – Режим доступа: https://lenkadastr.ru
4. Как воспользоваться правом на «дачную амнистию»? // ППК «Роскадастр» : Офицальный сайт – URL : https://kadastr.ru/magazine/news/kak-vospolzovatsya-pravom-na-dachnuyu-amnistiyu-6372/
5. Отчёт о результатах работы и основных направлениях деятельности Ленинградского областного комитета по управлению государственным имуществом в 2021 году Режим доступа :https://kugi.lenobl.ru/ru/deiatelnost/dokladi/
6. Перечень земельных участков для предоставления в рамках реализации мероприятия «Ленинградский гектар» государственной программы Ленинградской области «Развитие сельского хозяйства Ленинградской области», утвержденной постановлением Правительства Ленинградской области от 29.12.2012 № 463
7. Приказ ФАС России от 10 февраля 2010 г. № 67 «О порядке проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав в отношении государственного или муниципального имущества, и перечне видов имущества, в отношении которого заключение указанных договоров может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса».
8. Пояснительная записка к законопроекту №1076374-7 О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации // Система обеспечения законодательной деятельности Государственной автоматизированной системы «Законотворчество» (СОЗД ГАС «Законотворчество»). - (URL: https://sozd.duma.gov.ru/bill/1076374-7#bh\_№ote)

**ПРИЛОЖЕНИЕ 1**

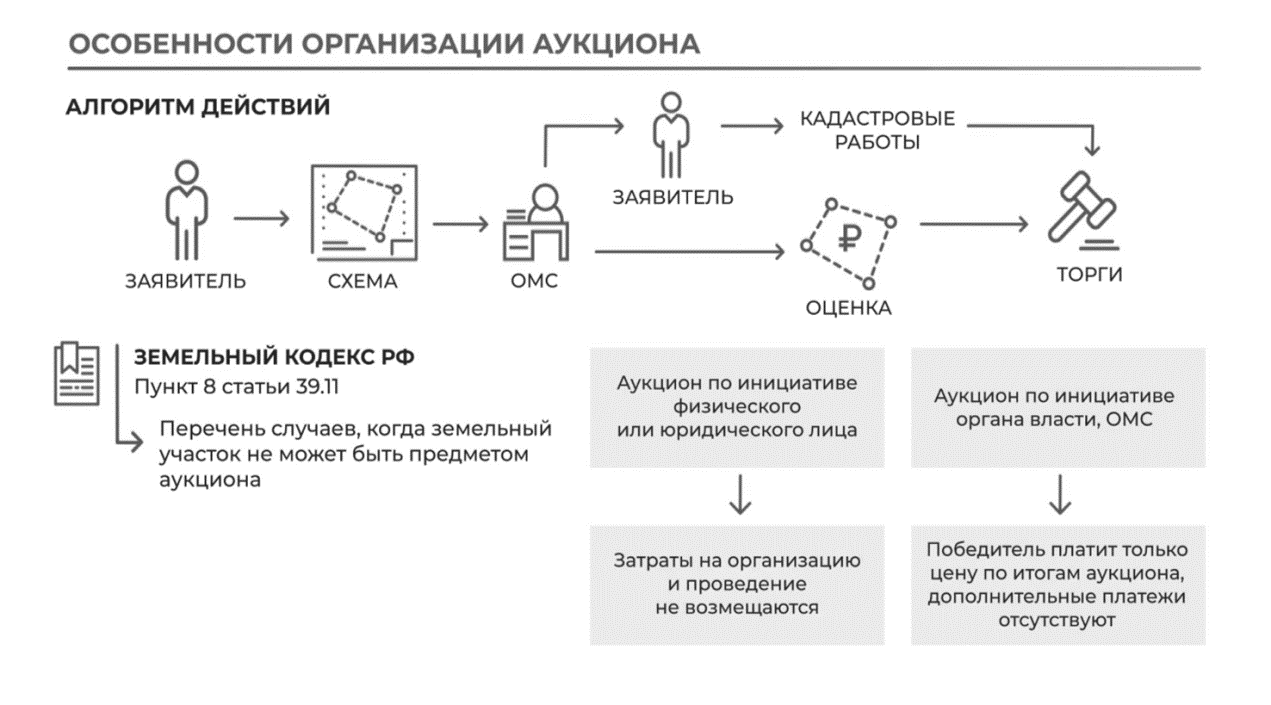
**Схема 2.1.1**

**Случаи предоставления земельных участков из государственной (муниципальной) собственности**

**ПРИЛОЖЕНИЕ 2**

**Схема 2.1.2**

**Особенности организации аукциона**



**ПРИЛОЖЕНИЕ 3**

**Таблица 2.1.3**

**Продажа и предоставление в собственность земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности**

|  |  |
| --- | --- |
| **Без торгов, но за плату (ст. 39.3 ЗК РФ)** | **Без торгов и бесплатно (ст. 39.5 ЗК РФ)** |
| **1** | **2** |
| З.У. предоставленного по договору аренды или договору безвозмездного пользования в целях комплексного освоения, развития территории. | З.У. религиозной организации, имеющей в собственности здания или сооружения религиозного или благотворительного назначения, расположенные на участке. |
| З.У. предоставленного садоводческому или огородническому некоммерческому товариществу, за исключением земель общего назначения, членам такого товарищества. | З.У. по проекту межевания являющегося землям общего назначения в границах территории ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд, в общую долевую собственность лицам, являющимся собственниками З.У. в границах такой территории, пропорционально площади этих участков. |
| З.У. на которых расположены здания, сооружения, собственникам таких зданий, сооружений либо помещений. | З.У. гражданину по истечении 5 лет со дня предоставления ему З.У. в безвозмездное пользование (Б.П.) под ЛПХ КФХ при условии, что этот гражданин использовал такой З.У. в указанный период в соответствии с установленным разрешенным использованием |
| З.У. находящихся в постоянном (бессрочном) пользовании юридических лиц, указанным юридическими лицам. | З.У. гражданину по истечении 5 лет со дня предоставления ему З.У. в Б.П. для ИЖС и ЛПХ при условии использования с установленным разрешенным использованием и работе по основному месту работы в муниципальном образовании и по специальности, которые определены законом субъекта РФ |
| Крестьянскому (фермерскому) хозяйству или с/х организации в случаях, установленных Федеральным законом от 24.07.2002 N 101-ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения" | З.У. гражданам, имеющим трех и более детей, при установленном законом субъекта РФ соответствующих случаях и порядке предоставления З.У. |
| Для ведения с/х производства и переданных в аренду гражданину или юридическому лицу по истечении 3 лет от заключения договора аренды при условии надлежащего использования З.У., если заявление о заключении ДКП подано до дня истечения срока договора аренды | З.У. расположенных в Арктической зоне РФ Федерации и на других территориях Севера, Сибири и Дальнего Востока РФ гражданину в соответствии с Федеральным [законом](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=405761&date=31.03.2022) от 1 мая 2016 года № 119-ФЗ |
| Гражданам для ИЖС, ЛПХ в границах населенного пункта, садоводства, гражданам или крестьянским (фермерским) хозяйствам. | З.У. категориям граждан и (или) некоммерческим организациям, созданным гражданами, в случаях, предусмотренных Ф.З., отдельным категориям граждан в случаях, предусмотренных законами субъектов РФ |
| З.У., находящиеся в Арктической зоне РФ и др. территориях Севера, Сибири и Дальнего Востока РФ, гражданам в соответствии с 119-ФЗ от 01.05.3016 | З.У. религиозной организации на праве ПБП и предназначенного для С/Х производства, этой организации. |
|  | З.У. в соответствии с 161-ФЗ от 24.07.2008 года «О содействии развитию жилищного строительства» (с 23.06.2016 года) |
|  | З.У. в границах территории инновационного научно-технологического центра, фонду, созданному в соответствии с 216-ФЗ от 29.07.2017 |

1. А.О. Рыбалов Право собственности (комментарий к ст. 209 ГК РФ) – М.: М-Логос, 2017. С 17 [↑](#footnote-ref-1)
2. Конституция Российской Федерации // Российская газета. 1993. № 237. [↑](#footnote-ref-2)
3. Крассов, О. И. Земельное право : учебник. 5-е изд., перераб. и доп. — М: Норма : ИНФРА-М, 2023. с. 15 [↑](#footnote-ref-3)
4. Рыбалов, А.О. Кратко о владении // Информационно-правовой портал «Закон.ру», 26.08.2020 (Электронный ресурс) [↑](#footnote-ref-4)
5. Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях от 30.12.2001 № 195-ФЗ // Российская газета. 2001. N 256. Режим доступа : СПС «КонсультантПлюс» [↑](#footnote-ref-5)
6. Постановление Верховного Суда РФ от 02.07.2018 N 33-АД18-3 [↑](#footnote-ref-6)
7. Постановление от 05.03.2020 № 11-П «По делу о проверке конституционности подпунктов 4 и 5 пункта 1 и пункта 5 статьи 57 Земельного кодекса Российской Федерации в связи с жалобой гражданки И.С. Бутримовой» / Конституционный Суд РФ // "Собрание законодательства РФ". 2020, N 11. [↑](#footnote-ref-7)
8. Об утверждении Положения о возмещении убытков при ухудшении качества земель, ограничении прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков, а также правообладателей расположенных на земельных участках объектов недвижимости и о признании утратившими силу некоторых актов Правительства Российской Федерации : Постановление Правительства РФ от 27.01.2022 № 59 // Собрание законодательства РФ. 2022, N 5. [↑](#footnote-ref-8)
9. Сычёв, Д. С. Правовые ограничения и обременения в сфере недвижимости: к вопросу о понятиях и их соотношении // Новый юридический вестник. 2021. №8 (32). С. 13-15 [↑](#footnote-ref-9)
10. Емелькина, И. А. Ограничения права собственности на земельные участки в интересах соседей (соседское право) в гражданском праве России и в зарубежных правопорядках : монография. Москва. Юстицинформ. 2021. С. 146 [↑](#footnote-ref-10)
11. Суханов Е.А. Правовая форма экономических отношений // Гражданское право России – частное право. М., 2008. С. 21–22 [↑](#footnote-ref-11)
12. Суханов Е.А. Современное развитие частного права в России // Гражданское право России – частное право. М., 2008. С. 40. [↑](#footnote-ref-12)
13. Государственный (национальный) доклад о состоянии и использовании земель в Российской Федерации в 2021 году. М. : Росреестр, 2022. С. 38-50. [↑](#footnote-ref-13)
14. Земельный кодекс Российской Федерации" от 25.10.2001 N 136-ФЗ // Собрание законодательства РФ, 29.10.2001, № 44, ст. 4147. Режим доступа: СПС «КонсультантПлюс». [↑](#footnote-ref-14)
15. Государственный (национальный) доклад о состоянии и использовании земель в Российской Федерации в 2021 году. М. : Росреестр, 2022. С. 38-50. [↑](#footnote-ref-15)
16. Конституция Российской Федерации // Российская газета, N 7, 21. 01. 2009. [↑](#footnote-ref-16)
17. Земельный кодекс Российской Федерации" от 25.10.2001 N 136-ФЗ // Собрание законодательства РФ, 29.10.2001, № 44, ст. 4147. Режим доступа: СПС «КонсультантПлюс». [↑](#footnote-ref-17)
18. О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и признании утратившей силу части 7 статьи 34 Федерального закона "О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации" : федеральный закон от 07 октября 2022 года № 385-ФЗ // Российская газета. 2022. N 229. Режим доступа : СПС «КонсультантПлюс» [↑](#footnote-ref-18)
19. . Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях от 30.12.2001 № 195-ФЗ // Российская газета. 2001. N 256. Режим доступа : СПС «КонсультантПлюс». [↑](#footnote-ref-19)
20. Решение комиссии УФАС по Ленинградской области от 1 июля 2019 года по делу № 3-04-А/18 [↑](#footnote-ref-20)
21. Обзор практики рассмотрения судами дел, связанных с изменением вида разрешенного использования земельного участка (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 14.11.2018) // "Бюллетень Верховного Суда РФ". 2019. N 5. Режим доступа : СПС «КонсультантПлюс». [↑](#footnote-ref-21)
22. Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы гражданина Волкова Льва Евгеньевича на нарушение его конституционных прав положениями Земельного кодекса Российской Федерации : Определение Конституционного Суда РФ от 23 апреля 2020 N 935-О [↑](#footnote-ref-22)
23. Кассационное определение Судебной коллегии по административным делам Верховного Суда Российской Федерации от 17.11.2021 N 46-КАД21-18-К6 [↑](#footnote-ref-23)
24. Постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 27 февраля 2020 г. № Ф06-58760/2020 по делу№ А57-9680/2019 [↑](#footnote-ref-24)
25. Об утверждении Правил определения цены земельного участка, находящегося в федеральной собственности, при заключении договора купли-продажи такого земельного участка без проведения торгов : Постановление Правительства РФ от 26.03.2015 N 279 (ред. от 04.10.2021) // Собрание законодательства РФ. 2015. № 14. ст. 2124. Режим доступа : СПС «КонсультантПлюс». [↑](#footnote-ref-25)
26. Определение Верховного Суда РФ от 04.05.2022 N 305-ЭС22-5149 по делу N А40-83793/2021 [↑](#footnote-ref-26)
27. О государственной кадастровой оценке : Федеральный закон от 03 июля 2016 № 237-ФЗ // Российская газета. 2016. № 146. Режим доступа : СПС «КонсультантПлюс». [↑](#footnote-ref-27)
28. Отчет ГБУ ЛО «ЛенКадОценка» за 2022 год. // ГБУ ЛО «ЛенКадОценка». 2023. (Электронный ресурс) [↑](#footnote-ref-28)
29. Об утверждении Порядка определения цены продажи земельных участков, находящихся в Ленинградской области, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, предоставляемых без проведения торгов, в Ленинградской области : Постановление Правительства Ленинградской области от 25.05.2015 № 179. // Официальный интернет-портал правовой информации. 2015. Режим доступа : СПС «КонсультантПлюс». [↑](#footnote-ref-29)
30. Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 23 декабря 2008 г. № 8985/08 по делу № А55-16774/2007 // Вестник ВАС РФ. 2009. № 4. Режим доступа : СПС «КонсультантПлюс». [↑](#footnote-ref-30)
31. Скловский, К.И. Комментарий к Постановлению Пленума Верховного Суда РФ и Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 29 апреля 2010 г. N 10/22 "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав" (постатейный). – М.: Статут, 2011. – С.1. [↑](#footnote-ref-31)
32. О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства : Постановление Пленума ВАС РФ от 24 марта 2005 № 11 // Вестник ВАС РФ. 2005. № 5 Режим доступа : СПС «КонсультантПлюс». [↑](#footnote-ref-32)
33. Как воспользоваться правом на «дачную амнистию»? М.: Роскадастр. 2022. (Электронный ресурс) [↑](#footnote-ref-33)
34. Слипец А.А., Соколова Л.А., Сихарулидзе Т.Д. Актуальные вопросы «дачной амнистии» в 2019 году // Материалы региональной научно-практической конференции КФ РГАУ-МСХА имени К.А. Тимирязева с международным участием. 2019. С. 96. [↑](#footnote-ref-34)
35. О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации : федеральный закон от 29 июля 2017 г. № 217-ФЗ // Российская газета. 2017. № 169. Режим доступа : СПС «КонсультантПлюс». [↑](#footnote-ref-35)
36. О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации : федеральный закон от 25 июня 2001 г. № 137-ФЗ // Российская газета. 2001. № 211-212. Режим доступа : СПС «КонсультантПлюс». [↑](#footnote-ref-36)
37. Статистика по государственной регистрации ЮЛ и ИП в целом по Российской Федерации // Федеральная налоговая служба РФ. 2023 (Электронный ресурс). [↑](#footnote-ref-37)
38. Пояснительная записка к законопроекту № 1076374-7 О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации // Система обеспечения законодательной деятельности Государственной автоматизированной системы «Законотворчество» (СОЗД ГАС «Законотворчество») 2023. (Электронный ресурс). [↑](#footnote-ref-38)
39. О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации : федеральный закон от 25 июня 2001 г. № 137-ФЗ // Российская газета. 2001. № 211-212. Режим доступа : СПС «КонсультантПлюс». [↑](#footnote-ref-39)
40. Росреестр зарегистрировал более 138 тысяч объектов по «гаражной амнистии» // М.: Росреестр. 2023. (Электронный ресурс). [↑](#footnote-ref-40)
41. Росреестр назвал лидеров и аутсайдеров гаражной амнистии // Средство массовой информации «РБК». 2022. (Электронный ресурс). [↑](#footnote-ref-41)
42. О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации : федеральный закон от 5 апреля 2021 г. № 79-ФЗ // Российская газета. 2021. № 76. Режим доступа : СПС «КонсультантПлюс». [↑](#footnote-ref-42)
43. Доклад о состоянии и использовании земель в Ленинградской области в 2022 году», сост. Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ленинградской области // Официальный сайт Федеральной государственной службы регистрации, кадастра и картографии «Росреестр». 2023. (Электронный ресурс). [↑](#footnote-ref-43)
44. Там же. [↑](#footnote-ref-44)
45. О бесплатном предоставлении отдельным категориям граждан земельных участков для индивидуального жилищного строительства на территории Ленинградской области : областной закон Ленинградской области от 14 октября 2008 г. N 105-оз // Вести. 2008 № 203. Режим доступа : СПС «КонсультантПлюс». [↑](#footnote-ref-45)
46. О бесплатном предоставлении гражданам, имеющим трех и более детей, земельных участков в собственность на территории Ленинградской области и о внесении изменений в областной закон "О бесплатном предоставлении отдельным категориям граждан земельных участков для индивидуального жилищного строительства на территории Ленинградской области : областной закон Ленинградской области от 17 июля 2018 г. N 75-оз // Официальный интернет-портал Администрации Ленинградской области. 2018. Режим доступа : СПС «КонсультантПлюс». [↑](#footnote-ref-46)
47. Отчёт о результатах работы и основных направлениях деятельности Ленинградского областного комитета по управлению государственным имуществом в 2021 году // Официальный интернет-портал Ленинградского областного комитета по управлению государственным имуществом. 2022. (Электронный ресурс). [↑](#footnote-ref-47)
48. Ежегодные отчеты о результатах деятельности Правительства Ленинградской области, в том числе по вопросам, поставленным Законодательным собранием Ленинградской области за 2022 год // Официальный интернет-портал Правительства Ленинградской области. 2023. (Электронный ресурс) [↑](#footnote-ref-48)
49. Сводный реестр земельных участков, предназначенных для бесплатного предоставления в собственность гражданам, имеющим трех и более детей, расположенных на территории ленинградской области // Официальный интернет-портал Ленинградский областного комитет по управлению государственным имуществом. 2023. (Электронный ресурс). [↑](#footnote-ref-49)
50. Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы гражданина Яновича Максима Владимировича на нарушение его конституционных прав пунктом 1 статьи 1064, пунктом 1 статьи 1079 и абзацем вторым пункта 2 статьи 1083 Гражданского кодекса Российской Федерации : определение Конституционного Суда РФ от 21 февраля 2008 г. № 120-О-О. [↑](#footnote-ref-50)
51. Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы гражданки Лавровой Галины Валентиновны на нарушение ее конституционных прав пунктом 5 статьи 181.4 и статьей 181.5 Гражданского кодекса Российской Федерации : определение Конституционного Суда РФ от 16.07.2013 №1191-О. [↑](#footnote-ref-51)
52. Кассационное определение Третьего кассационного суда общей юрисдикции от 14.12.2022 по делу N 88а-21982/2022 [↑](#footnote-ref-52)
53. Апелляционное определение Ленинградского областного суда от 18.08.2022 N 33а-4792/2022 [↑](#footnote-ref-53)
54. О мерах по обеспечению граждан Российской Федерации доступным и комфортным жильем и повышению качества жилищно-коммунальных услуг : Указ Президента РФ от 07 мая 2012 г. № 600 // Российская газета. 2012. № 102. Режим доступа : СПС «КонсультантПлюс». [↑](#footnote-ref-54)
55. О бесплатном предоставлении отдельным категориям граждан земельных участков для индивидуального жилищного строительства на территории Ленинградской области : областной закон Ленинградской области от 14 октября 2008 г. N 105-оз // Вести. 2008 № 203. Режим доступа : СПС «КонсультантПлюс». [↑](#footnote-ref-55)
56. Итоги Всероссийской сельскохозяйственной переписи 2016 года: в 8 т. / Федеральная служба гос. статистики. М.: ИИЦ «Статистика России», 2018. С.218. [↑](#footnote-ref-56)
57. Перечень земельных участков для предоставления в рамках реализации мероприятия «Ленинградский гектар» государственной программы Ленинградской области «Развитие сельского хозяйства Ленинградской области», утвержденной постановлением Правительства Ленинградской области от 29.12.2012 № 463 : приложение к Распоряжению Ленинградского областного комитета по управлению государственным имуществом // Официальный интернет-портал Комитета по агропромышленному и рыбохозяйственному комплексу Ленинградской области. 2023. (Электронный ресурс). [↑](#footnote-ref-57)
58. Определение Верховного Суда РФ от 23.03.2018 № 307-КГ18-1504 по делу № А56-58470/2016 [↑](#footnote-ref-58)
59. Проект областного закона «О внесении изменений в областной закон «О бесплатном предоставлении отдельным категориям гражданам земельных участков для индивидуального жилищного строительства на территории Ленинградской области» // Законодательное собрание Ленинградской области. 2023. [↑](#footnote-ref-59)