

МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования
«Тольяттинский государственный университет»

Институт права

(наименование института полностью)

Кафедра «Гражданское право и процесс»

(наименование)

40.03.01 Юриспруденция

(код и наименование направления подготовки, специальности)

Гражданско-правовой

(направленность (профиль) / специализация)

ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА (БАКАЛАВРСКАЯ РАБОТА)

на тему «Особенности предоставления земельных участков для жилищного строительства»

Обучающийся

К.В. Переседова

(Инициалы Фамилия)

(личная подпись)

Руководитель

канд. юрид. наук, О.С. Лапшина

(ученая степень (при наличии), ученое звание (при наличии), Инициалы Фамилия)

Тольятти 2023

Аннотация

Данная тема является актуальной, так как в юридической литературе современного общества в настоящее время, предметом обсуждения всё чаще становятся вопросы, связанные с проблемами предоставления земельных участков для жилищного строительства.

Целью исследования является изучение проблем предоставления земельных участков для жилищного строительства. Для решения поставленной цели, необходимо решить задачи, такие как:

- раскрыть понятие земельного участка, как объекта гражданских правоотношений;
- дать обобщенную характеристику законодательным актам, на основании которых осуществляется предоставления земельных участков под жилищное строительство;
- исследовать судебную практику, касающуюся проблем предоставления земельных участков под жилищное строительство;
- описать способы получения прав собственности земельных участков под жилищное строительство;
- указать общие положения о приватизации земель;
- установить другие способы перехода прав собственности.

Исходя из этого, предметом для исследования выступают нормативно-правовые акты, регулирующие предоставление земельных участков для жилищного строительства, а объектом – правовые отношения, которые возникают в связи с предоставлением земельных участков для жилищного строительства.

Структура работы состоит из введения, двух глав, заключения и списка используемой литературы и используемых источников.

Оглавление

Введение.....	4
Глава 1 Понятия предоставления земельных участков под жилищное строительство.....	7
1.1 Понятие земельного участка, как объекта гражданских правоотношений.....	7
1.2 Законодательные акты, на основании которых осуществляется предоставления земельных участков под жилищное строительство..	10
1.3 Судебная практика, касающаяся проблем предоставления земельных участков под жилищное строительство.....	15
Глава 2 Способы получения права собственности на земельные участки под жилищное строительство.....	17
2.1 Общие положения о приватизации земель.....	17
2.2 Способы перехода права собственности.....	21
Заключение.....	35
Список используемой литературы и используемых источников.....	37

Введение

Земля является крайне важным ресурсом, ведь у людей всегда была и будет потребность в жилье, поэтому этот вопрос стоит остро во многих семьях. Так же, как и в наши дни считалось крайне важным выбор места для приобретения земельного участка и дальнейшей жизни.

В настоящее время встал остро вопрос о повышении интенсивности хозяйственного использования земли, и одним из таких видов использования конечно же является ее предоставление для жилищного строительства.

Для того чтобы определить объекты земельных правоотношений, нужно заглянуть в «Земельный кодекс Российской Федерации» от 25.10.2001 N 136-ФЗ, ст. 6, в которой сказано: «Объектами земельных отношений являются: земля как природный объект и природный ресурс; земельные участки; части земельных участков» [11].

Актуальность темы исследования: так как в настоящее время все больше людей задумываются о загородной жизни, актуальным будет исследование порядка покупки и продажи участков, порядок оформления участка, а также дальнейшая регистрация дома. На этой же стадии актуальным будет рассмотрение разрешений на жилищное строительство для юридических лиц и физических лиц. Так же актуальным будет рассмотрение порядка предоставления земельных участков в аренду от государства.

В работе так же будет рассмотрены понятия «земельный участок» и «части земельных участков».

Земельные участки образуются и выделяются из государственной и муниципальной собственности, так же возможно разделение, объединение и перераспределение этих участков, согласно Федеральному закон от 30.12.2021 N 492-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об искусственных земельных участках, созданных на водных объектах, находящихся в федеральной собственности, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» и отдельные законодательные

акты Российской Федерации», в котором описан порядок образования земельных участков. Изучив данный закон, понятно, что выделение участков не должно нарушать правила и требования, установленные ФЗ [36].

По статистике, на 2023 год все больше людей приобретают себе жильё за городом, подальше от загазованных дорог и прочей городской задымленности. Сейчас очень остро стоит вопрос экологии в городе и четверть населения старается приобрести себе такую ценную покупку как участок для дальнейшего строительства и возможно проживания со своей семьей на свежем воздухе.

Стоит обратить внимание на «Сведения о наличии и распределении земель по категориям и формам собственности (Утвержден Коллегией Счетной палаты Российской Федерации 20 декабря 2022 года) 92% земельных участков принадлежит государству и только 7% принадлежит физическим лицам и 1% юридическим лицам» [1].

Судя по приведённым выше данным, можно сделать вывод что актуальный вопрос о предоставлении земельных участков и постройки жилых домов будет оставаться актуальным ещё очень долго.

Большое количество нормативно-правовых актов и подзаконных актов, которые рассеяны по различным отраслям права, в значительной степени усложняют работу при предоставлении земельных участков под индивидуальное жилищное строительство. Значимость предоставления земельных участков под индивидуальное жилищное строительство жилых домов служат решением жилищных проблем, которые до сих пор стоят очень остро. Земельный участок – необходимый элемент в строительстве, так как любой объект недвижимости привязан к земельному участку.

Целью выпускной квалификационной работы будут служить правовые отношения в сфере предоставления земельных участков для жилищного строительства, а также рассмотрение актуальных проблем характерных для данной сферы.

Соответственно задачи будут следующими:

- рассмотреть понятия связанные со сферой предоставления земельных участков под жилищное строительство;
- изучить порядок предоставления земельных участков под жилищное строительство, ознакомиться с правилами и требованиями;
- выявить актуальные для данной сферы проблемы, а также проанализировать возможные исходы решения этих проблем.

Объектом исследования служат общественные отношения, проявляющиеся в ходе предоставления земельных участков под жилищное строительство.

Предмет исследования - выступают нормативно-правовые акты, регулирующие предоставление земельных участков для жилищного строительства.

Структура выпускной квалификационной работы состоит из введения, двух глав, включающих в себя пять параграфов, семь подпараграфов, заключения, списка используемой литературы и используемых источников.

Глава 1 Понятия предоставления земельных участков под жилищное строительство

1.1 Понятие земельного участка, как объекта гражданских правоотношений

Земля располагается на территории государства, выступает объектом международного, конституционного, экологического и других прав. В пример можно привести множество аспектов пользы земли для человечества, это как сельскохозяйственная сторона, где земля является единственным средством производства, так же разделение территорий государств.

Все вышесказанное дает нам понимание того, что земля имеет огромную ценность рассматривая ее в экономическом отношении, для присвоения ее физическим и юридическим лицам, что говорит об образовании гражданских правоотношений, объектов гражданского права.

Стоит отметить, что такие понятия, как «земля» и «земельный участок» нельзя признать тождественными [3]. Если обратить свое внимание к законодательству, а именно ч. 1 ст. 9 Конституции РФ, там сказано: «земля используется и охраняется как основа жизни и деятельности народов, проживающих на соответствующей территории» [13].

Согласно ст. 6 ЗК РФ земля и земельный участок являются разными объектами земельных отношений [11]. Можно сказать, что земля рассматривается как природный объект и природный ресурс. Д.В. Жернаков считал: «земля как природный ресурс может быть объектом рационального использования и охраны, а земельные участки - объектами вещных прав и объектами оборота» [12, с. 200]. Но стоит все же отметить, что земля является источником формирования этого специфического объекта гражданских прав, как земельный участок.

Если рассмотреть Российское законодательство, то понятие земельного участка многогранно, и каждый законодательный акт применяет его по-своему.

Например, в Налоговом кодексе РФ, земельный участок трактуется как объект налогообложения: «Объектом налогообложения признаются земельные участки, расположенные в пределах муниципального образования (городов федерального значения Москвы, Санкт-Петербурга и Севастополя, федеральной территории «Сириус»), на территории которого введен налог», ст.389 НК РФ [18].

Еще одним примером служит Федеральный закон от 29.07.2017 N 217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» [41]. В данном законе земельный участок делится на несколько типов:

- садовый земельный участок - земельный участок, на котором подразумевается отдых граждан и выращивание насаждений гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур. На таких участках возможно размещение садовых домов, жилых домов, хозяйственных построек и гаражей;
- огородный земельный участок - земельный участок, на котором подразумевается отдых граждан и выращивание насаждений гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур с правом размещения хозяйственных построек, не являющихся объектами недвижимости, предназначенных для хранения инвентаря и урожая сельскохозяйственных культур;
- земельные участки общего назначения – «земельные участки, являющиеся имуществом общего пользования, предусмотренные утвержденной документацией по планировке территории и предназначенные для общего использования правообладателями земельных участков, расположенных в границах территории ведения

гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд, и (или) предназначенные для размещения другого имущества общего пользования» [29 с. 123].

Стоит так же отметить, что о земельном участке так же упоминают в Лесном кодексе РФ [14], Федеральном законе от 18 июня 2001 года № 78-ФЗ «О землеустройстве» [35], Градостроительном кодексе РФ [4], Федеральном законе от 24 июля 2002 года № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» [39].

Для того чтобы изучить понятия земельных правоотношений, в первую очередь стоит заглянуть в Земельный кодекс РФ, в котором как раз дается понятие земельного участка, как объекта права собственности. Ст. 6 п.3 ЗК РФ определяет, что земельный участок — это «недвижимая вещь, которая является частью поверхности земли, именно верхней частью поверхности, в свою очередь остальная часть является природным ресурсом, имеющая соответствующие характеристики.

Но также в статье сказано, что при необходимости могут быть созданы искусственные земельные участки. Такими образом можно сделать вывод, что государство толкует нам о том, что земельный участок представляется как объект недвижимости» [11].

В соответствии с Гражданским кодексом РФ ст.261 [5], обладатель земельного участка имеет право делать все что угодно над поверхностью участка и под поверхностью, но его деятельность не должна нарушать права окружающих лиц, а также если иное не предусмотрено законом «О недрах» [8].

Закон «О недрах», предполагает собой ту часть земной коры, которая находится в глубинах и является объектом для геологического изучения, в соответствии с законом недра нельзя купить, продать, получить в наследство и так далее. Соответственно если вдруг собственник участка обнаружит при раскопках какие-либо полезные ископаемые или же энергетические, или иные ресурсы, то это все будет считаться собственностью государства [8].

Но сказанные о недрах правила совсем не схожи с самим участком, который в соответствии с статьей 260 Гражданского кодекса Российской Федерации можно продавать, сдавать в аренду, передавать по наследству, дарить и так далее [16].

В соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации ст. 5 п.3 право распоряжаться земельным участком имеют участники земельных отношений, а именно: граждане, юридические лица, Российская Федерация, субъекты Российской Федерации, муниципальные образования, которые в свою очередь делятся на следующие категории: землепользователи; землевладельцы; арендаторы; обладатели сервитута.

Стоит так же отметить, что Земельный кодекс РФ так же гарантирует охрану прав граждан проживающих на территориях земельных участков, согласно ст. 3 ЗК РФ [11].

Исходя из вышесказанного можно сделать вывод:

- понятие земельного участка многогранно, и каждый законодательный акт применяет его по-своему;
- земельный участок делиться на несколько типов: садовый земельный участок, огородный земельный, земельные участки общего назначения.
- земля имеет огромную ценность рассматривая ее в экономическом отношении, для присвоения ее физическим и юридическим лицам, что говорит об образовании гражданских правоотношений, объектов гражданского права.

Соответственно, изучив Налоговый кодекс Российской Федерации и Земельный кодекс Российской Федерации можно сказать, что земельный участок – это недвижимость, которую можно продать или купить, а также получить одним из способов, о которых говорится выше, которая является частью земной коры, но при этом так же является объектом налогообложения.

1.2 Законодательные акты, на основании которых осуществляется предоставления земельных участков под жилищное

строительство

Для того чтобы предоставить участок под индивидуальное жилищное строительство, между собой взаимодействуют те нормы права, которые регулируют те общественные отношения, которые наступают в ходе воплощения поставленной задачи. Владение земельным участком в целях строительства дома для проживания это и есть индивидуальное жилищное строительство. Это право принадлежит гражданам, которые в свою очередь не могут строить капитальные сооружения, как им захочется, для этого существует ряд требований и норм (например количество этажей, цель строительства - для проживания и так далее).

В основном предоставление земельных участков под жилищное строительство осуществляется на основании Земельного кодекса РФ. В учебнике Г.В. Романова «Земельное право» имеется определение:

«Источники земельного права – это нормативные правовые акты, принятые органами государственной власти и местного самоуправления в пределах их полномочий, нормы которых направлены на регулирование земельно-имущественных отношений». [22, с.13]

«Иерархия земельно-правовых нормативных актов представляет собой следующие уровни:

- международно-правовые договоры, подписанные Российской Федерацией, содержащие земельно-правовые нормы;
- конституция РФ (ст. 1, 5, 9, 12, 36, 42, 57, 58, 65, 66, 67, 69, 71, 72, 73, 76, 77, 78, 79, 102, 130, 131, 132, 133) [13];
- Федеральные законы и кодексы (причем есть Федеральные законы которые распространяются на все земельные участки, а есть некоторые которые говорят о конкретных природных территориях, например Федеральный закон от 01.05.2016 N 119-ФЗ (ред. от 29.12.2022) "Об особенностях предоставления гражданам земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности и

расположенных в Арктической зоне Российской Федерации и на других территориях Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации"[30];

– указ Президента РФ от 16.05.1997 № 485 «О гарантиях собственникам объектов недвижимости в приобретении в собственность земельных участков под этими объектами» [27];

– указ Президента РФ от 21.05.2012 № 636 «О структуре федеральных органов исполнительной власти в Российской Федерации» [28];

– нормативные акты органов исполнительной власти Российской Федерации – это подзаконные акты, принимаемые федеральными министерствами, службами и агентствами в форме приказов, инструкций, правил и другие;

– законы и нормативные правовые акты субъектов Российской Федерации. Статья 72 Конституции РФ относит земельное законодательство к совместному ведению Федерации и ее субъектов. В соответствии со статьей 75 Конституции РФ, субъекты Российской Федерации вправе принимать свои законы и иные нормативно-правовые акты. Например, Закон Самарской области «О земле» [9].

Правовое регулирование земельных правоотношений:

«Конституция РФ регулирует земельные правоотношения в трех статьях: 9, 36, 72.

В соответствии с п. 1 ст. 9 земля и другие природные ресурсы используются и охраняются в Российской Федерации как основа жизни и деятельности народов, проживающих на соответствующей территории.

Любые решения по использованию природных ресурсов должны приниматься с учетом интересов местного населения. Существует ряд механизмов учета мнения местного населения, таких как сход, публичные и общественные слушания и местный референдум.

Пункт 2 ст. 9 устанавливает, что земля и другие природные ресурсы могут находиться в частной, государственной, муниципальной и иных формах собственности.

Пункт 2 ст. 36 устанавливает две конституционные обязанности: «Владение, пользование и распоряжение землей и другими природными ресурсами осуществляются их собственниками свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов иных лиц» [13].

Пункт 3 ст. 36 относит условия и порядок пользования землей к предмету регулирования федерального закона.

Подпункт «в» п. 1 ст. 72 относит к совместному ведению Российской Федерации и субъектов Российской Федерации вопросы владения, пользования и распоряжения землей, недрами, водными и другими природными ресурсами.

Если говорить о федеральном земельном законодательстве, то оно состоит из двух групп законов.

К первой группе относятся нормативные акты земельного законодательства. К таким относятся Земельный кодекс РФ [11], ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» [32], «О землеустройстве» [35], «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» [39], «О переводе земель и земельных участков из одной категории в другую» [38] и другие.

Итак, например Земельный кодекс устанавливает особые порядки предоставления земельных участков для, например строительства, в том числе и жилищного, в границах застроенной территории, если в отношении данной территории принято решение о ее перспективном развитии. Также могут предоставляться земельные участки для индивидуального жилищного строительства.

Например, в настоящее время очень большое количество земель выделяют для данных целей, появляются целые новые красивые жилищные комплексы.

В которых для жизни есть всё: огороженная и охраняемая территория, детские сады и школы, спортивные и детские площадки разных направлений, просторный паркинг, площадки для выгула собак, барбекю-зона и так далее.

Ко второй группе относятся нормативные акты иных отраслей права. Поскольку земельное право - комплексная отрасль, большая группа правоотношений регулируется нормами других отраслей. Это такие законы, как Гражданский кодекс [5], Градостроительный кодекс [4], Лесной кодекс [14], Водный кодекс [2], ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях» [33], Закон «О недрах» [8] и другие:

- федеральные подзаконные акты в настоящее время представлены постановлениями Правительства Российской Федерации, которыми регулируются такие процедуры, как мониторинг, государственный земельный контроль;
- указы Президента РФ играли большую роль в регулировании земельных отношений до принятия Земельного кодекса Российской Федерации;
- региональное законодательство до вступления в силу Земельного кодекса РФ заполняло пробелы федерального земельного законодательства крайне неоднородно.

Хотя здесь можно констатировать тот факт, что в регионах не однозначно решается вопрос предоставлением земельных участков. В некоторых регионах имеется очень много не востребованных территорий, а в центральной части нашей страны их практически не осталось.

Итак, большое количество нормативно-правовых актов и подзаконных актов, регулируют индивидуальное жилищное строительство.

Значимость предоставления земельных участков под индивидуальное жилищное строительство жилых домов служат решением жилищных проблем регулируют вопросы владения, пользования и распоряжения землей, недрами, водными и другими природными ресурсами.

1.3 Судебная практика, касающаяся проблем предоставления земельных участков под жилищное строительство

Проанализировав судебную практику, особое значение хотелось бы уделить проблеме злоупотребления гражданами своих полномочий при приобретении участка под индивидуальное строительство, но так как закон не предусматривает прямого запрета на совершение таких сделок, возводят многоквартирные дома и продают затем как доли.

Проблема состоит в том, что если застройщик не сможет доказать, что сохранение постройки не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц и не создает угрозу жизни и здоровью граждан, то такая постройка в соответствии со ст. 222 ГК РФ будет признана самовольной и подлежит сносу, либо по решению суда будет выставлена на аукцион.

Такие дела «обманутых дольщиков» ведутся годами, и встречаются очень часто. Люди продают последнее своё жильё, вкладывая деньги в сомнительные постройки, в надежде скоро заехать в новое жильё, но в итоге во многих случаях так и не получают желаемого.

Так же наиболее часто встречаются дела о взыскании неосновательного обогащения. К примеру, если гражданин приобрел участок под жилищное строительство и открыл на своем участке магазин. В таком случае участок будет использоваться не по назначению [26, с. 14].

Так же хотелось бы рассмотреть проблемы, которые возникают при предоставлении бесплатных земельных участков под индивидуальное жилищное строительство. В качестве примера можно привести государственную программу с Самарской области «Образование земельных участков для предоставления гражданам, имеющим трёх и более детей, в Самарской области» на 2015-2022 годы.

Звучит все очень замечательно, но если посмотреть на отчеты средств, которые проступали в бюджет на осуществление данной программы, то можно сделать вывод что «с каждым годом средств выделялось все меньше (в 2022

году выделили 10,132 миллиона рублей, а в 2015- 50,300 миллиона рублей), а если учесть ситуацию в стране на сегодняшний день в связи с колебанием цен, то можно сделать вывод, что земель в 2023 году выделиться на много меньше чем в 2015 году» [1].

Соответственно по данному параграфу можно сделать вывод: Нехватка земельных участков может значительно сказаться на качестве жизни граждан, имеющих трёх и более детей. Что в последствии может нести за собой негативную картину результатов достижения Государственной программы.

Еще одной проблемой, которую хотелось бы затронуть, является отличие земель для индивидуального жилищного строительства от земель садовых товариществ. Если вам предоставили землю для индивидуального жилищного строительства – это во много раз лучше, чем для садоводства и огородничества, так как данные земли находятся в муниципальном образовании и всем благоустройством занимается муниципалитет. Также в ИЖС вы сможете построить дом и получить постоянную регистрацию, а на дачах нет. На территории данных участков как правило уже имеются все необходимые инженерные коммуникации. Причем данные земли ИЖС вы сможете получить как бесплатно по той или иной программе, так и платно (хотя они всегда дороже чем в СНТ).

И если говорить о налогообложении, то земельный налог на земли СНТ меньше, чем земли ИЖС.

Глава 2 Способы получения права собственности на земельные участки под жилищное строительство

2.1 Общие положения о приватизации земель

На основании Гражданского кодекса, а именно ст. 217 ГК РФ земельный участок под жилищное строительство может быть передан от одного лица другому в собственность, это и будет являться приватизацией. Другими словами, приватизация, представляет собой право собственности, в нашем случае на землю.

Федеральный закон «О приватизации государственного и муниципального имущества» от 21 декабря 2001 г. N 178-ФЗ [37] обозначил конкретные правила приватизации земель:

«– приватизация зданий, строений и сооружений, а также объектов, строительство которых не завершено и которые признаны самостоятельными объектами недвижимости, осуществляется одновременно с отчуждением лицу, приобретающему такое имущество, земельных участков, занимаемых таким имуществом и необходимых для их использования, если иное не предусмотрено федеральным законодательством. Определение площади части земельного участка, занятой зданием, строением, сооружением и необходимой для их использования, зависит от предельных минимальных размеров для соответствующего вида разрешенного использования земельного участка, устанавливаемых законами субъектов РФ, а для ведения личного подсобного хозяйства и индивидуального жилищного строительства - нормативными правовыми актами органов местного самоуправления. Земельный участок отчуждается в границах, которые определяются на основании предоставляемого покупателем кадастрового паспорта земельного участка. Кадастровый паспорт земельного участка прилагается к акту инвентаризации имущественного

комплекса унитарного предприятия, а также к договору купли-продажи земельного участка. Таким образом, не допускается отчуждение земельного участка без находящихся на нем здания, строения, сооружения в случае, если они принадлежат одному лицу. Отчуждение доли в праве собственности на здание, строение, сооружение, находящиеся на земельном участке, принадлежащем на праве собственности нескольким лицам, влечет за собой отчуждение доли в праве собственности на земельный участок, размер которой пропорционален доле в праве собственности на здание, строение, сооружение;

– приватизация имущественных комплексов унитарных предприятий осуществляется одновременно с отчуждением покупателю следующих земельных участков: - находящихся у унитарного предприятия на праве постоянного (бессрочного) пользования или аренды; - занимаемых вышеуказанными объектами недвижимости, входящими в состав приватизируемого имущественного комплекса унитарного предприятия, и необходимых для использования указанных объектов;

– собственники объектов недвижимости, не являющихся самовольными постройками и расположенных на земельных участках, относящихся к государственной или муниципальной собственности, обязаны либо взять в аренду, либо приобрести у государства или муниципального образования указанные земельные участки, если иное не предусмотрено федеральным законом. По желанию собственника объекта недвижимости, расположенного на земельном участке, относящемся к государственной или муниципальной собственности, соответствующий земельный участок может быть предоставлен ему в аренду на срок не более чем сорок девять лет, а если объект недвижимости расположен на земельном участке в границах земель, зарезервированных для государственных или муниципальных нужд, - на срок, не превышающий срока резервирования земель, если иное не установлено соглашением

сторон. Важное значение имеет то, что договор аренды земельного участка не является препятствием для выкупа земельного участка. Собственники зданий, строений, сооружений вправе приобрести в собственность находящиеся у них на праве аренды земельные участки независимо от того, когда был заключен договор аренды этих земельных участков - до или после дня вступления в силу ЗК РФ. Отказ в выкупе земельного участка или предоставлении его в аренду не допускается, за исключением случаев, предусмотренных законодательством;

– при приватизации расположенных на неделимом земельном участке частей зданий, строений и сооружений, признаваемых самостоятельными объектами недвижимости, с покупателями такого имущества заключаются договоры аренды указанного земельного участка со множественностью лиц на стороне арендатора в порядке, установленном законодательством. Размер доли в праве собственности на земельный участок определяется пропорционально отношению площади соответствующей части здания, строения или сооружения к общей площади здания, строения или сооружения;

– одновременно с принятием решения об отчуждении земельного участка при необходимости принимается решение об установлении публичных сервитутов. При отчуждении земельных участков право собственности не переходит на объекты инженерной инфраструктуры, находящиеся в государственной или муниципальной собственности и не используемые исключительно для обеспечения объектов недвижимости, расположенных на указанных земельных участках. Исключения из данного правила возможны при установлении на земельный участок публичного сервитута, обеспечивающего возможность использования улучшений и принадлежностей в полном объеме;

– отчуждению (приватизации) не подлежат земельные участки в составе земель: лесного фонда и водного фонда, особо охраняемых природных территорий и объектов; зараженных опасными веществами и

подвергшихся биогенному заражению; общего пользования (площади, улицы, проезды, автомобильные дороги, набережные, парки, лесопарки, скверы, сады, бульвары, водные объекты, пляжи и другие объекты); зарезервированных для государственных или муниципальных нужд; в составе земель транспорта, предназначенные для обеспечения деятельности в морских портах, речных портах, аэропортах или отведенные для их развития; не подлежащих отчуждению в соответствии с законодательством Российской Федерации» [31].

Но стоит так же отметить, что как в любом правиле везде присутствуют исключения. Так же здесь определяется ряд «особых» случаев приватизации:

- «– выкуп земельных участков под объектами недвижимости;
- упрощенный порядок приватизации земельных участков, предоставленных гражданам в период до введения в действие Земельного кодекса РФ («дачная амнистия»);
- приватизация путем переоформления права постоянного (бессрочного) пользования и права пожизненного наследуемого владения на право собственности» [39].

На сегодняшний день можно выделить следующие виды жилищного строительства:

- индивидуальное жилищное строительство – это частный сектор с индивидуальными жилыми домами и постройками до 3 этажей;
- блокированное жилищное строительство – это тоже индивидуальное жилое строение с общими стенами между собой, примером таких домов, например, можно назвать дома, расположенные на набережной Комсомольского района г.о. Тольятти или как их привыкли называть таунхаусы;
- малоэтажное жилищное строительство – это дома до 4 этажей с земельным участком;
- многоэтажное жилищное строительство – это жилые строения свыше 4 этажей.

- многоквартирное жилищное строительство – жилые строения с количеством квартир более чем 2.

Данное деление необходимо в первую очередь для отличия одних видов от других, так как каждое из них имеет свою специфику и отдельную процедуру предоставления для них земельных участков [15, с. 40].

Чаще всего индивидуальное жилищное строительство осуществляют граждане для себя, для проживания своей семьи, для этого выбирают отдаленную от города территорию, но имеющую всю инфраструктуру (все коммуникации: свет, вода, газ, вывоз мусора, дороги). Строят там свои индивидуальные жилые дома, хозяйственные постройки, сажают деревья и другие насаждения.

2.2 Способы перехода права собственности

В соответствии с Статьей 29 ЗК РФ «Предоставление гражданам и юридическим лицам земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется на основании решения исполнительных органов государственной власти или органов местного самоуправления, обладающих правом предоставления соответствующих земельных участков под жилищное строительство в пределах их компетенции в соответствии со ст. ст. 9 - 11 ЗК РФ» [11].

Соответственно, чтобы получить права на землю гражданам и юридическим лицам нужно обратиться в соответствующий орган с заявлением о том, что право на участок предоставляется и приложить к этому заявлению кадастровый паспорт.

Следующим шагом будет постановка земельного участка на кадастровый учет. Для этого новый владелец участка за свой счет осуществляет на земельном участке кадастровые работы и затем с заявлением о том, что кадастровый учет осуществлен обращается в Росреестр. Затем в течении месяца соответствующий орган предоставляет право собственности

или аренды. Далее заключатся договор купли-продажи или аренды земельного участка и направляется заявителю с предложением о заключении соответствующего договора.

Особенности предоставления земельных участков для индивидуального жилищного строительства определены ст. 39.

Гражданский кодекс РФ ст.48 гласит: К объектам индивидуального жилищного строительства относят - отдельно стоящий жилой дом, максимальное количество этажей три, предназначенный для проживания одной семьи.

В соответствии с законодательством граждан, относящийся к определенной категории лиц, имеет право на бесплатное получение земельного участка.

Если земельный участок не образован и его предстоит образовать, и гражданин не относится к той категории лиц, которые имеют право бесплатно получить земельный участок, то процедура предоставления земельного участка для индивидуального жилищного строительства начинается с подачи заявления гражданина о предварительном согласовании земельного участка.

Если земельный участок образован, то гражданином подается в уполномоченный орган заявление о предоставлении земельного участка для индивидуального жилищного строительства.

После подачи заявления в течении тридцати дней, уполномоченный орган либо дает согласие обеспечивает опубликование извещения о предоставлении земельного участка для целей индивидуального жилищного строительства в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, и размещает извещение на официальном сайте, а также на официальном сайте уполномоченного органа в информационно телекоммуникационной сети «Интернет», либо отказывает.

Предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, отдельным категориям граждан в собственность бесплатно: имеющим трех и более детей. Наш регион не

исключение, так, например в Самарской области можно получить бесплатно земельный участок в собственность для строительства жилья. Хотя есть вариант денежной компенсации за данный земельный участок, многие семьи не торопятся ее получить, а выбирают все же земельный участок. Для этого необходимо подать заявление в местную администрацию или через МФЦ и дожидаться решения о постановке на очередь и выделения данного земельного участка. Так, например в г.о. Тольятти уже выделено 106 таких земельных участков.

В каждом субъекте Российской Федерации может быть свой перечень требований, согласно которому данные граждане будут признаны нуждающимися в улучшении жилищных условий, причем после установки на учет, данные граждане могут получить земельные участки для жилищного строительства совершенно бесплатно.

Одним из вариантов предоставления земельного участка под индивидуальное жилищное строительство, является покупка участка, которые прошел государственный кадастровый учет. Для приобретения в собственность между продавцом и покупателем заключается договор купли-продажи. В котором прописываются все условия передачи участка от одного владельца к другому, а также указывается денежная сумма, которая уплачивается покупателем. Условия договора купли-продажи обозначены в ст. 37 Земельного кодекса РФ.

Стоит отметить, что стороны договора не вправе изменять целевое назначение земельного участка, являющегося предметом договора, а также запрещается изменять условия использования земельного участка, как охранные зоны и обременения участка.

Продавец при заключении договора обязан предоставить покупателю имеющуюся у него информацию об обременениях и ограничениях в использовании земельного участка.

Если в договоре купли-продажи указаны пункты, которые ставят под сомнения честность совершения сделки. К примеру, включает в себя пункты,

где сказано, что по желанию предыдущего собственника право собственности может вернуться к нему, а также иные пункты, несущие собой заведомо ложную информацию, то такой договор признается не действительным.

Бывают случаи, когда одно лицо имеет в собственности строение, сооружение, а другое лицо в собственности земельный участок [23].

Если вам необходимо приобрести земельный участок для строительства, то необходимо обратиться в муниципальные органы, которые устанавливают цену на данные земельные участки [24, с. 40]. Причем например данная цена земельных участков не может превышать их кадастровую стоимость [19, с. 10].

В некоторых случаях бывает, что здание (помещение в нем), находящееся на неделимом земельном участке, принадлежит нескольким лицам на праве собственности. Тогда эти собственники имеют право на приобретение данного земельного участка в общую долевую собственность или в аренду с множественностью лиц на стороне арендатора, с учетом долей в праве собственности на здание.

Так же если здании, находящемся на неделимом земельном участке, помещения принадлежат одним лицам на праве собственности, другим лицам на праве хозяйственного ведения либо оперативного управления или всем лицам на праве хозяйственного ведения, тогда они имеют право на приобретение данного земельного участка в аренду с множественностью лиц на стороне арендатора. В такие случаи договор аренды земельного участка заключается с условием согласия сторон на вступление в этот договор иных правообладателей помещений в этом здании [21, с.43].

Продажа земельных участков для жилищного строительства или продажа права на заключение договоров аренды земельных участков для жилищного строительства осуществляется на аукционах, за исключением отдельных случаев (имеет место выполнение работ, оказание услуг для государственных или муниципальных нужд; продажа в границах застроенной

территории, в отношении которой принято решение о развитии; если аукцион признан не состоявшимся).

Для того чтобы был произведен аукцион в отношении земельного участка, нужна обязательная постановка на государственный кадастровый учет.

Еще одним вариантом предоставления земельного участка под индивидуальное жилищное строительство, является ипотека (залог) земельных участков.

Нормативной базой ипотеки является п. 3 главы 23 ГК РФ и ФЗ N 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16 июля 1998 года [34].

Согласно п. 1 ст. 1 Закона об ипотеке «По договору о залоге недвижимого имущества (договору об ипотеке) одна сторона - залогодержатель, являющийся кредитором по обязательству, обеспеченному ипотекой, имеет право получить удовлетворение своих денежных требований к должнику по этому обязательству из стоимости заложенного недвижимого имущества другой стороны – залогодателя преимущественно перед другими кредиторами залогодателя, за изъятиями, установленными федеральным законом» [34].

Стоит отметить, что сам должник так же может являться залогодателем по обязательству, обеспеченному ипотекой, так же залогодателем может быть третье лицо, не участвующее в данном обязательстве. При этом имущество, на которое установлена ипотека, остается у залогодателя в его владении и пользовании.

Согласно «Закону об ипотеке» п. 1 ст. 6 если у земельного участка имеется собственник(залогодатель), а также если земельный участок не является собственностью государства, а также не меньше установленных норм, то такой участок спокойно можно брать в ипотеку. Даже не смотря на то что в некоторых случаях государственная регистрация отсутствует государственная собственность на которые не разграничена, не является препятствием для ипотеки таких земельных участков.

Стоит отметить, что в п. 3 ст. 340 ГК РФ указано: «Ипотека здания или сооружения допускается только с одновременной ипотекой по тому же договору земельного участка, на котором находится это здание или сооружение, либо части этого участка, функционально обеспечивающей закладываемый объект, либо принадлежащего залогодателю права аренды этого участка или его соответствующей части» [5].

В соответствии с второй главой закона «Об ипотеке», договор заключается в письменной форме, нотариально заверяется и регистрируется в регистрационной палате.

Так же возможно приобрести участок в рассрочку или в кредит, но стоит учесть, что право собственности будет переходить только после погашения последнего платежа. Ипотека же возникает при переходе права собственности к покупателю с момента государственной регистрации, при этом продавец до получения последнего платежа обладает правом залога на предмет сделки - земельный участок.

В п. 1 ст. 348 ГК РФ указаны основания обращения взыскания на заложенное имущество: «Взыскание на заложенное имущество для удовлетворения требований залогодержателя может быть обращено в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения должником обеспеченного залогом обязательства».

В законе «Об ипотеке», так же имеется пункт, в котором сказано, что «Взыскание по требованиям залогодержателя обращается на имущество, заложенное по договору об ипотеке, по решению суда, за исключением случаев, когда в соответствии с данным Законом допускается удовлетворение таких требований без обращения в суд» [34].

Аренда – это «предоставление какого-либо имущества, в данном случае земельного участка под жилищное строительство, во временное пользование за определенную плату на основе договора аренды» [5].

Во всем мире такая форма пользования земельным участком является самой популярной. На основании Земельного кодекса и Гражданского кодекса

земельные участки предоставляются собственниками в аренду на указанный период времени, за определенную плату. Соответственно по истечению договора, а именно по пришествию срока, который прописан в договоре аренды земля возвращается собственнику участка. Срок аренды может быть любым, главное, чтобы это устраивало обе стороны, заключающие договор.

Стоит отметить, что реализовывать право сдачи участка в аренду могут как юридические, так и физические лица.

В соответствии с законодательством: «Земельные участки в Российской Федерации могут предоставляться гражданам, юридическим лицам, иностранным гражданам, иностранным юридическим лицам, лицам без гражданства и иностранным государствам» [7, с. 29].

Стоит так же отметить, что арендатор имеет право передать обязанности по договору аренды другому лицу.

Так же в законе прописано, что арендатор может: «Отдать арендные права земельного участка в залог и внести их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в производственный кооператив в пределах срока договора аренды земельного участка без согласия собственника земельного участка при условии его уведомления, если договором аренды земельного участка не предусмотрено иное» [10, с. 129].

Таким образом ответственным лицом станет новый арендатор, но в случаях передачи прав в залог заключение нового договора аренды земельного участка не требуется [17].

Соответственно на субарендаторов накладываются аналогичные права, что и на арендаторов земельных участков [40].

Если земельный участок находится в государственной или муниципальной собственности, то арендная плата устанавливается в соответствии с нижеуказанными пунктами:

« – органы государственной власти Российской Федерации устанавливают ставки арендной платы для земель, находящихся в федеральной собственности;

– органы государственной власти субъектов Российской Федерации устанавливают ставки арендной платы для земель, находящихся в региональной собственности, а также для земель неразграниченной государственной собственности;

– органы местного самоуправления устанавливают ставки арендной платы для земель, находящихся в муниципальной собственности» [25, с. 158].

Арендная плата может взиматься в денежной или натуральной форме, отдельно или в составе общей аренды за все арендуемое имущество, когда, кроме земли, в аренду переданы строения, сооружения и другие материальные и природные ресурсы.

Для того чтобы определить конкретику арендной платы товарами, услугами или путем комбинированных выплат в денежной и натуральной формах определяются дополнительными соглашениями между сторонами.

В соответствии со ст. 619, 620 ГК РФ нарушение договора аренды может повлечь за собой расторжение договора. К примеру, если арендатору не поступила оплата за аренду.

Договор аренды может быть расторгнут с согласия сторон, по решению суда либо по истечению срока. Причинами расторжения договора раньше срока могут быть, к примеру не соответственная эксплуатация земельного участка, а также использования земельного участка, которое приводит к существенному снижению плодородия сельскохозяйственных земель или значительному ухудшению экологической обстановки.

Прекращение аренды земельного участка не допускается в период полевых сельскохозяйственных работ, а также в иных установленных федеральными законами случаях.

Правоотношения по передаче земельных участков под жилищное строительство по наследству регулируются нормами гражданского, наследственного и семейного законодательства.

Наследование земельных участков осуществляется по завещанию, по наследственному договору и по закону, согласно ст. 1111 ГК РФ [6].

Наследование – это передача права собственности от мертвого к живому и принятие этого права.

К наследованию могут призываться граждане, находящиеся в живых в день открытия наследства, а также зачатые при жизни наследодателя и родившиеся живыми после открытия наследства.

Стоит отметить, что к наследованию по завещанию могут призываться: Российская Федерация, субъекты Российской Федерации, муниципальные образования, иностранные государства и международные организации, а к наследованию по закону - Российская Федерация» [6].

В соответствии с ст. 1142 - 1145 ГК РФ наследники делятся на семь очередей.

Если, к примеру наследники первой очереди отсутствуют, то наследство принимают наследники второй очереди и так далее.

К наследникам первой очереди относятся: «дети, супруги, и родители наследодателя. Стоит отметить, что внуки наследодателя являются наследниками наследодателей, то есть если в семье, где есть дедушка, внук и супруга умирает дедушка, наследство в равных долях будет делиться на супругу и внука, в случае если у этого дедушки нет в живых детей» [6].

Вторая очередь - полнородные и не полнородные братья и сестры наследодателя, его дедушка и бабушка как со стороны отца, так и со стороны матери. Соответственно дети полнородных и не полнородных братьев и сестер наследодателя (племянники и племянницы наследодателя) наследуют по праву представления.

Третья очередь - полнородные и не полнородные братья и сестры родителей наследодателя (дяди и тети наследодателя). Двоюродные братья и

сестры наследодателя наследуют по праву представления. Четвертая очередь - прадедушки и прабабушки наследодателя [6].

К наследникам пятой очереди относятся: «дети родных племянников и племянниц наследодателя (двоюродные внуки и внучки) и родные братья и сестры его дедушек и бабушек (двоюродные дедушки и бабушки)». Шестая очередь - дети двоюродных внуков и внучек наследодателя (двоюродные правнуки и правнучки), дети его двоюродных братьев и сестер (двоюродные племянники и племянницы) и дети его двоюродных дедушек и бабушек (двоюродные дяди и тети). Седьмая очередь - пасынки, падчерицы, отчим и мачеха наследодателя [6].

Доля наследника по закону, умершего до открытия наследства или одновременно с наследодателем, переходит по праву представления к его соответствующим потомкам и делится между ними поровну. Но стоит отметить, что «каждый гражданин вправе завещать свое имущество (в частности, и земельный участок) любому лицу или нескольким лицам, в том числе и не входящим в круг наследников по закону» [6].

Стоит отметить, что в соответствии с ст. 131 ГК РФ переход права собственности на недвижимость подлежит государственной регистрации, которая осуществляется на основании соответствующих документов.

Статья 1181 ГК РФ регламентирует порядок наследования земельных участков: «Принадлежавшие наследодателю на праве собственности земельный участок или право пожизненного наследуемого владения земельным участком входят в состав наследства и наследуются на общих основаниях. При наследовании земельного участка или права пожизненного наследуемого владения земельным участком по наследству переходят также находящиеся в границах этого земельного участка поверхностный (почвенный) слой, замкнутые водоемы, находящиеся на нем лес и растения» [6].

Для того чтобы определить размер долей каждого из наследников нужно учесть минимальный размера земельного участка, установленного для

участков соответствующего целевого назначения. Но в случаях если это невозможно, земельный участок переходит к наследнику, имеющему преимущественное право на получение в счет своей наследственной доли этого земельного участка. Остальные наследники получают компенсацию.

В иных случаях, когда никто из наследников не имеет преимущественного права на получение земельного участка или не воспользовался этим правом, владение, пользование и распоряжение земельным участком осуществляются наследниками на условиях общей долевой собственности.

Согласно ст. 572 ГК РФ, договор дарения представляет собой «безвозмездную передачу от дарителя к одаряемому прав собственности на земельный участок под жилищное строительство».

Стоит отметить, что сделка является добровольной и в случае, когда одаряемый отказывается от дара сделка считается расторгнутой, в таких случаях земельный участок переходит государству.

Договор мены согласно ст. 567 ГК РФ представляет собой сделку, согласно которой, один обязуется передать другой стороне участок взамен на другой земельный участок или на недвижимую вещь.

Договор ренты согласно ст. 583 ГК РФ – это договор, который подразумевает собой передачу земельного участка в собственность взамен на регулярные выплаты или содержание, уход. Чаще всего договор ренты заключается на квартиры и дома, и в редких случаях на земельные участки.

Договор ренты бывает постоянным и пожизненным. Постоянный договор подразумевает дарение имущества взамен на уход, а пожизненный взамен на денежные выплаты.

Стоит отметить, что в соответствии с п. 1 ст. 604 ГК РФ: «Плательщик ренты вправе распоряжаться земельным участком, переданным ему в обеспечение пожизненного содержания, только с предварительного согласия получателя ренты» [5].

Внесение земельных участков под жилищное строительство в уставный капитал организации является «действием по формированию уставного капитала юридического лица, то есть, по сути, сделкой с земельным участком не является.

Государственной регистрации подлежит не само внесение земельного участка или земельной доли, а переход права, произошедший в итоге внесения. С момента государственной регистрации прекращается право собственности лица, которое внесло в уставный капитал свой земельный участок или земельную долю [20, с.100].

В ходе этого, наступает право собственности юридического лица на соответствующее имущество. Как любое имущество, земельный участок может быть внесен в уставный капитал организации различной организационно-правовой формы.

Особенности внесения земельных участков в уставный капитал установлены ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» [39]. Без выделения земельного участка в счет земельной доли такой участник долевой собственности по своему усмотрению вправе внести ее в уставный (складочный) капитал сельскохозяйственной организации, использующей земельный участок, находящийся в долевой собственности.

Для передачи земельной доли в уставный (складочный) капитал сельскохозяйственной организации, использующей земельный участок, находящийся в долевой собственности, осуществляется на основании документов, удостоверяющих право на земельную долю, без государственной регистрации возникшего в результате приватизации сельскохозяйственных угодий права на земельную долю.

Условия передачи земельного участка, находящегося в долевой собственности, в уставный (складочный) капитал, местоположение части находящегося в долевой собственности земельного участка, в границах которой выделяются земельные участки в счет земельных долей для передачи

таких земельных участков в уставный (складочный) капитал, определяются решением общего собрания участников долевой собственности.

Согласно договору доверительного управления, земельным участком и имуществом, учредитель управления передает доверительному управляющему на определенный срок имущество в доверительное управление, а другая сторона обязуется осуществлять управление этим имуществом в интересах учредителя управления или указанного им лица (выгодоприобретателя).

Передача имущества в доверительное управление не влечет перехода права собственности на него к доверительному управляющему.

В настоящее время существуют особенности только доверительного управления земельными долями из состава земель сельскохозяйственного назначения в соответствии с ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» [39].

Собственник земельной доли имеет право: «передать свою земельную долю в доверительное управление без выделения земельного участка в счет земельной доли.

Передача земельной доли в доверительное управление осуществляется на основании документов, удостоверяющих право на земельную долю, без государственной регистрации возникшего в результате приватизации сельскохозяйственных угодий права на земельную долю» [42].

Если земельный участок в долевой собственности, то в доверительное управление, местоположение части находящегося в долевой собственности земельного участка, в границах которой выделяются земельные участки в счет земельных долей для передачи таких земельных участков в доверительное управление, передается только после согласия всех участников долевой собственности. В отношении доверительного управления иными земельными участками и земельными долями применяются правила глава 53 ГК РФ.

Исходя из вышесказанного можно сделать вывод:

– вместе с переходом право собственности на сооружение, так же и на него приобретает право на использование соответствующей части земельного участка, занятой сооружением и необходимой для их использования, на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний их собственник;

– способы получения земельных участков под жилищное строительство: Приватизация, покупка, ипотека, аренда, получение в наследство, дарение, мена, рента, внесение земельных участков в уставный капитал организации, доверенность.

Таким образом можно констатировать тот факт, что сегодня предоставление земельных участков для жилищного строительства – это один из самых наиболее динамично развивающихся институтов земельного права. Постоянное обновление как гражданского, так и земельного законодательства сохраняет задачу совершенствования данных норм, которые регулируют порядок предоставления земельных участков для жилищного строительства.

Заключение

Для того чтобы предоставить участок под индивидуальное жилищное строительство, между собой взаимодействуют те нормы права, которые регулируют те земельные общественные отношения, которые наступают в ходе воплощения поставленной задачи по предоставлению данных участков.

Согласно Гражданскому кодексу РФ ст.261, обладатель земельного участка имеет право делать все что угодно над поверхностью участка и под поверхностью, но его деятельность не должна нарушать права окружающих лиц, а также если иное не предусмотрено законом «О недрах».

Закон «О недрах», предполагает собой ту часть земной коры, которая находится в глубинах и является объектом для геологического изучения, в соответствии с законом недра нельзя купить, продать, получить в наследство и так далее. Соответственно если вдруг собственник участка обнаружит при раскопках какие-либо полезные ископаемые или же энергетические, или иные ресурсы, то это все будет считаться собственностью государства.

Но сказанные о недрах правила совсем не схожи с самим участком, который в соответствии с ст. 260 ГК РФ можно продавать, сдавать в аренду, передавать по наследству, дарить.

Стоит отметить, что вместе с переходом право собственности на сооружение, так же и на него приобретает право на использование соответствующей части земельного участка, занятой сооружением и необходимой для их использования, на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний их собственник.

Способы получения земельных участков под жилищное строительство: Приватизация, покупка, ипотека, аренда, получение в наследство, дарение, мена, рента, внесение земельных участков в уставный капитал организации, доверенность.

Все вышесказанное дает нам понимание того, что земля имеет огромную ценность рассматривая ее в экономическом отношении, для присвоения ее

физическим и юридическим лицам, что говорит об образовании гражданских правоотношений, объектов гражданского права. Соответственно, изучив Налоговый и Земельный кодекс можно сказать, что земельный участок – это недвижимость, которую можно продать или купить, а также получить одним из способов, о которых говорится выше.

В каждом городе в настоящее время выделяются земельные участки для строительства жилых комплексов как правило многоэтажных, которые создаются с развитой социальной и коммерческой инфраструктурой, с применением различных технических инноваций. На территории данных комплексов дворы спроектированы по принципу парков, оборудованы для всех категорий граждан, в том числе маломобильных групп населения. Есть все что необходимо как для жизни (просторные квартиры, паркинг, современные коммунальные системы), так и для отдыха (прогулочные аллеи, гамаки, беседки для отдыха от городской суеты). Если говорить об индивидуальном жилищном строительстве, то это альтернатива квартирам и такой вид разрешенного использования земли, который позволяет на своем участке возвести недвижимость для проживания, использовать данный участок и для личного подсобного хозяйства или для садоводства.

Список используемой литературы и используемых источников

1. Батуркин А.Н. Счетная палата Российской Федерации, 2023. Отчет о результатах контрольного мероприятия «Проверка достоверности, качества и полноты сведений о земле, учитываемых в государственных информационных ресурсах (на примере отдельных субъектов Российской Федерации)». [Электронный ресурс]: <https://ach.gov.ru/upload/iblock/a06/bgaw7283qzbpisauh3yt0k178i6zlab.pdf> (дата обращения: 20.09.2023)
2. Водный кодекс Российской Федерации от 03.06.2006 N 74-ФЗ (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.09.2023) // Российская газета, № 121, 08.06.2006.
3. Войнова Е.П. Соотношение понятий «земля» и «земельный участок» в России и Украине / Е.П. Войнова. — Текст: непосредственный // Молодой ученый. — 2019. — № 48 (234).
4. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.09.2023) // Российская газета, № 290, 30.12.2004.
5. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.08.2023) // Российская газета, № 238-239, 08.12.1994.
6. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть третья) от 26.11.2001 № 146-ФЗ (с изм. и доп., вступ. в силу с 04.08.2023) // Российская газета, № 233, 28.11.2001.
7. Ерофеев Б.В. Земельное право России: учебник для вузов; под науч. ред. Л.Б. Братковской. — 16-е изд., перераб. и доп. — Москва: Издательство Юрайт, 2019. — 537 с.
8. Закон РФ от 21.02.1992 № 2395-1 (ред. от 28.04.2023) "О недрах" // Российская газета, № 52, 15.03.1995.

9. Закон Самарской области «О земле» от 11 марта 2005 года № 94-ГД (с изменениями на 13 июля 2023 года) // Волжская Коммуна. 12 марта 2005. № 44.
10. Земельное право: учебник (бакалавриат) / С.А. Липски. – М.: КНОРУС, 2019. – 340 с.
11. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.09.2023) // Российская газета, № 211-212, 30.10.2001.
12. Исламова Э.Р. Актуальные проблем обеспечения законности использования земельных участков, предназначенных для индивидуального жилищного строительства / Э.Р. Исламова // Вопросы российского и международного права. – 2019. – № 7. – С. 198-206.
13. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993 с изменениями, одобренными в ходе общероссийского голосования 01.07.2020) // Официальный интернет-портал правовой информации <http://www.pravo.gov.ru>, 04.07.2020
14. Лесной кодекс Российской Федерации от 04.12.2006 № 200-ФЗ (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.09.2023) // Российская газета, № 277, 08.12.2006.
15. Малышева А.В. Приватизация земельных участков собственниками объектов незавершенного строительства / А.В. Малышева // Юрист. – 2020. – № 3. – С. 43-46.
16. Мальцев Д.Л. Предоставление прав на земельные участки в городе Москве: Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. – Москва, 2008. – 26 с.
17. Мишина К.А. Правовое регулирование предоставления земельных участков для жилищного строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности. [Электронный ресурс]. – URL: <http://elib.spbstu.ru>. (дата обращения: 02.06.2023).
18. Налоговый кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 05.08.2000 № 117-ФЗ (с изм. и доп., вступ. в силу с 04.09.2023) // Собрание законодательства РФ, 07.08.2000, № 32, ст. 3340

19. Орешкина О.В. Правовое обеспечение предоставления и изъятия земель, 2022. – 22 с.
20. Пикалова А. Индивидуальное жилищное строительство: анализ понятия и судебная практика / А. Пикалова // Жилищное право. – 2019. – № 3. – С. 95-107.
21. Пономаренко Р.В. Особенности возникновения прав на земельный участок у собственника объекта недвижимого имущества, расположенного на нем / Р.В. Пономаренко // Право и практика. – 2019. – № 3. – С. 39-46.
22. Романова Г.В. Земельное право: курс лекций для бакалавров / ЮСТИЦИЯ, 2020. — 190 с.
23. Стародумова С.Ю. Понятие недвижимости в гражданском праве // Юридический мир. 2019.
24. Тоточенко Д.А. Особенности рассмотрения споров о признании права собственности на земельные участки // Нотариус. – 2019. С. 38-42.
25. Тоточенко Д.А. Понятие «земельный участок» и его соотношение со схожими терминами // Журнал российского права. - 2019. - № 11. - С. 152–159.
26. Тоточенко Д.А. Понятие и виды имущественных споров, возникающих из земельных отношений // Нотариус. - 2020. - С. 13-17.
27. Указ Президента РФ от 16.05.1997 № 485 (ред. от 26.03.2003, с изм. от 12.05.2016) "О гарантиях собственникам объектов недвижимости в приобретении в собственность земельных участков под этими объектами" // Российская газета, № 112, 10.06.1997.
28. Указ Президента РФ от 21.05.2012 № 636 (ред. от 27.03.2023) "О структуре федеральных органов исполнительной власти" // Российская газета, № 114, 22.05.2012.
29. Улюкаев В.Х., Чуркин В.Э., Нахратов В.В., Литвинов Д.В. Учебник Земельное право, 2019, С.123.
30. Федеральный закон от 01.05.2016 № 119-ФЗ "Об особенностях предоставления гражданам земельных участков, находящихся в

государственной или муниципальной собственности и расположенных в Арктической зоне Российской Федерации и на других территориях Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.07.2023) // Российская газета, № 97, 06.05.2016.

31. Федеральный закон от 08.11.2007 № 261-ФЗ (ред. от 21.11.2022) "О морских портах в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" // Российская газета, № 254, 14.11.2007.

32. Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" (с изм. и доп., вступ. в силу с 15.09.2023) // Российская газета, № 156, 17.07.2015

33. Федеральный закон от 14.03.1995 № 33-ФЗ "Об особо охраняемых природных территориях" (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.09.2023) // Российская газета, № 57, 22.03.1995.

34. Федеральный закон от 16.07.1998 № 102-ФЗ (ред. от 20.10.2022) "Об ипотеке (залоге недвижимости)" // Российская газета, № 137, 22.07.1998

35. Федеральный закон от 18.06.2001 № 78-ФЗ (ред. от 30.12.2021) "О землеустройстве" // Российская газета, № 118-119, 23.06.2001

36. Федеральный закон от 19.07.2011 № 246-ФЗ (ред. от 13.06.2023) "Об искусственных земельных участках, созданных на водных объектах, находящихся в федеральной собственности, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" // Российская газета, № 159, 22.07.2011.

37. Федеральный закон от 21.12.2001 № 178-ФЗ (ред. от 24.07.2023) "О приватизации государственного и муниципального имущества" // Российская газета, № 16, 26.01.2002

38. Федеральный закон от 21.12.2004 № 172-ФЗ (ред. от 13.06.2023) "О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую" (с изм. и доп., вступ. в силу с 24.06.2023) // Российская газета, № 290, 30.12.2004.

39. Федеральный закон от 24.07.2002 № 101-ФЗ (ред. от 13.06.2023)
"Об обороте земель сельскохозяйственного назначения" // Российская газета,
№ 137, 27.07.2002

40. Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ (ред. от 13.06.2023)
"О кадастровой деятельности" // Российская газета, 3 165, 01.08.2007

41. Федеральный закон от 29.07.2017 № 217-ФЗ (ред. от 14.04.2023)
"О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд
и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской
Федерации" // Российская газета, № 169, 02.08.2017.

42. Федоров В.А. Правовое регулирование предоставления земельных
участков без торгов. [Электронный ресурс]. – URL: <http://ui.tsu.ru/>. (дата
обращения: 13.06.2023).