

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 кафедры)

40.04.01 Юриспруденция

(код и наименование направления подготовки)

«Гражданское право; семейное право; международное частное право»

(направленность (профиль))

МАГИСТЕРСКАЯ ДИССЕРТАЦИЯ

на тему: Актуальные проблемы оформления прав на земельные участки, расположенные под объектами капитального строительства, не зарегистрированные в Едином государственном реестре недвижимости

Студент

А.К. Корчагин

(И.О. Фамилия)

(личная подпись)

Научный

А.Н. Федорова

(И.О. Фамилия)

(личная подпись)

руководитель

Консультанты

(И.О. Фамилия)

(личная подпись)

(И.О. Фамилия)

(личная подпись)

Руководитель программы

д.ю.н., доцент, В.Г. Медведев

(ученая степень, звание, И.О. Фамилия)

(личная подпись)

« _____ » _____ 20 _____ г.

Допустить к защите

Заведующий кафедрой к.ю.н., доцент, А.Н. Федорова

(ученая степень, звание, И.О. Фамилия)

(личная подпись)

« _____ » _____ 20 _____ г.

Тольятти 2019

Оглавление

Введение.....	3
Глава 1. Общая характеристика регулирования оформления прав на земельные участки, расположенные под объектами капитального строительства.....	9
1.1. Понятие и виды прав на земельные участки	9
1.2. Понятие объекта капитального строительства.....	35
1.3. Законодательное регулирование в сфере земельно-имущественных правоотношений	51
Глава 2. Теоретический анализ оформления прав на земельные участки, расположенные под объектами капитального строительства	63
2.1. Особенности правового регулирования оформления прав на земельные участки.....	63
2.2. Проблемы правового регулирования оформления прав на земельные участки.....	72
2.3. Предложения по совершенствованию законодательства в сфере оформления прав на земельные участки, расположенные под объектами капитального строительства не зарегистрированными в Едином государственном реестре недвижимости.....	83
Заключение	88
Список использованных источников и литературы	91
Приложение	98

Введение

Решение задачи введения в гражданский оборот максимально возможного количества объектов недвижимости, помимо фискальной функции, несет функцию формирования понятной среды ведения хозяйственной деятельности, дает возможность всем участникам земельно-имущественных отношений защиты своих прав на объекты недвижимости, в конечном итоге, служит решению глобальной задачи – защиты права частной собственности и формирования понятного и устойчивого бизнес-макроклимата в Российской Федерации.

Учитывая, что принцип единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов, в том числе объектов капитального строительства, в соответствии с положениями которого, такие объекты следуют судьбе земельных участков¹, является основным принципом земельного законодательства, решение задачи надлежащего оформления прав на объекты недвижимости, необходимо рассматривать в комплексе взаимосвязанных положений норм земельного законодательства, законодательства о градостроительной деятельности и других нормативно-правовых актов, затрагивающих регулирования рассматриваемой сферы правоотношений.

При этом, объекты капитального строительства (далее «ОКС») – здания, строения, сооружения, как и земельные участки, подлежат государственной регистрации, в соответствии со ст. 8.1. "Гражданского кодекса Российской Федерации (часть первая)" от 30.11.1994 N 51-ФЗ, положениями Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости".

Взаимосвязь ОКС и земельных участков, порождает принцип исключительности прав на приобретение таких земельных участков без

¹ "Земельный кодекс Российской Федерации" от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 29.07.2017) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.11.2017)

проведения торгов, закрепленный за «собственниками зданий, сооружений, расположенных на таких земельных участках»².

Приказ Министерства экономического развития РФ от 12 января 2015 г. N 1 "Об утверждении перечня документов, подтверждающих право заявителя на приобретение земельного участка без проведения торгов", устанавливает, для случая приобретения в собственность земельного участка, без проведения торгов, земельных участков собственникам ОКС, расположенных на них, либо в аренду, помимо иных документов, необходимо предоставление правоустанавливающих или правоудостоверяющих документов заявителя на такое здание, сооружение, если оно не зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости.

К таким документам, отнесены любые правоустанавливающие документы, которые устанавливают права на объекты капитального строительства, в том числе возникшие до момента вступления в силу Федерального закона от 21 июля 1997 года N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним". Такие документы являются юридически действительными, в том числе и при отсутствии государственной регистрации в Едином государственном реестре недвижимости.³

Однако на практике, встречаются случаи, когда права на объекты капитального строительства, используемые, каким-либо субъектом правоотношений не определены, либо определены не полностью, имеются технические ошибки в правоустанавливающих документах на такие объекты и т.п.; в этом случае, определить и оформить права собственности, либо иное

² "Земельный кодекс Российской Федерации" от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 29.07.2017) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.11.2017)

³ Федеральный закон от 13.07.2015 N 218-ФЗ (ред. от 25.11.2017) "О государственной регистрации недвижимости"

право, в порядке установленном Законом, не представляется возможным, возникает правовая коллизия, заключающаяся в том, что определить и оформить права на земельный участок, расположенный под объектом (-ми) капитального строительства, без установления и регистрации прав на такие объекты невозможно, как и невозможно определить и оформить право собственности на объекты капитального строительства, без определения прав на земельные участки, находящиеся под такими объектами, ввиду, того, что, в случае отсутствия правоустанавливающих документов на объекты капитального строительства, в судебной практике часто находит применение ст. 222 "Гражданского кодекса Российской Федерации (часть первая)" от 30.11.1994 N 51-ФЗ, устанавливающее само понятие «самовольной постройки», определяющая условия, при которых возможно признание права на такой объект, раскрывается понятия приведения самовольной постройки к требованиям, установленным законодательством и так далее.

Из вышесказанного, следует наличие проблемы, не урегулированной в настоящее время законодательно, что обуславливает актуальность выбранной темы.

При этом, под целью работы, понимается комплексное исследование проблем оформления прав на земельные участки, расположенные под объектами капитального строительства не зарегистрированные в Едином государственном реестре недвижимости.

Для достижения определенной выше цели, необходимо решить следующие задачи:

- рассмотрение понятия и видов прав на земельные участки
- рассмотрение понятия объекта капитального строительства
- анализ законодательного регулирования в сфере земельно-имущественных правоотношений
- выявление особенностей правового регулирования оформления прав на земельные участки

- выявление проблем правового регулирования оформления прав на земельные участки
- разработка предложений по совершенствованию законодательства в сфере оформления прав на земельные участки, расположенные под объектами капитального строительства не зарегистрированные в Едином государственном реестре недвижимости

Методология исследования:

- всеобщие методы (диалектика);
- общенаучные методы (анализ, синтез, индукция, дедукция, аналогия, обобщение, описание);
- частнонаучные методы (формально-юридический, правосоциологический, правовой статистики, правового моделирования).

Объект исследования – общественные отношения, связанные с оформлением прав на земельные участки, расположенные под объектами капитального строительства.

Предмет исследования – нормы российского права, регулирующие вопросы оформления прав на земельные участки, расположенные под объектами капитального строительства.

Научная новизна - разработка предложений по изменению действующих нормативно-правовых актов для устранения имеющейся правовой коллизии, в виде законопроекта, предусматривающего внесение изменений в "Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая)" от 30.11.1994 N 51-ФЗ, "Земельный кодекс Российской Федерации" от 25.10.2001 N 136-ФЗ, "Градостроительный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 190-ФЗ.

Теоретическая база – в работе использованы научные труды и статьи, как отечественных авторов, так и зарубежных – монографии Галиновской Е.А (Земельное правоотношение как социальноправовое явление:

Монография // «ИЗиСП». «ИНФРА-М». 2015), Жариковой Ю.Г. (Особенности применения норм гражданского законодательства при регулировании земельных отношений // «Зерцало». 2014), Липски С.А. (Тенденции и перспективы в развитии земельного законодательства. Монография // «Русайнс». 2015), Тарасовой А. С. (Тенденции развития земельного законодательства в сфере предоставления земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности // Научное сообщество студентов XXI столетия. Гуманитарные науки: сб. ст. по мат. XXX междунар. студ. науч.- практ. конф. № 3(30)) и другие источники.

Использованная нормативная база - Конституция Российской Федерации, Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ, Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ, Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ, Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ (ред. от 06.03.2019) и другие нормативно-правовые акты, а также материалы судебной практики.

Положения, выносимые на защиту:

- в ходе научного исследования выявлена правовая проблема оформления прав на земельные участки, расположенные под объектами капитального строительства, не зарегистрированные в Едином государственном реестре недвижимости;
- выявленную проблему необходимо разрешать путем внесения изменений в нормативно-правовые акты, для возможности внесудебной легализации самовольных построек и оформления прав на земельные участки, расположенные под ними, в тех случаях, когда заявляемый судебный спор носит формальный характер;
- разработан проект федерального закона о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации по вопросам легализации самовольных построек, при принятии

которого, выявленная проблема будет разрешима во внесудебном порядке.

Структура выпускной работы - работа состоит из введения, двух глав и заключения. Название глав отображает их содержание.

Глава 1. Общая характеристика регулирования оформления прав на земельные участки, расположенные под объектами капитального строительства

1.1. Понятие и виды прав на земельные участки

Массив нормативно-правовых актов Российской Федерации в сфере земельно-имущественных правоотношений, в настоящее время, в целом завершил формальное оформление общих принципов гражданских правоотношений в рассматриваемой в сфере.

Введенные Федеральным законом "О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации" от 23.06.2014 N 171-ФЗ изменения в "Земельный кодекс Российской Федерации" от 25.10.2001 N 136-ФЗ, и другие федеральные законы, регламентировали административные процедуры, в том числе по предоставлению земельных участков, до такой степени, что свели к минимуму диспозитивность при принятии решений о предоставлении земельных участков, исключили разночтения в понятиях, используемых в земельном законодательстве, и закрепили базовые принципы на которых оно строится.

Столь подробная регламентация, сформировала единообразную для всех Российской Федерации практику применения норм земельного законодательства, в общем, оставив полномочия для принятия решений в сфере земельно-имущественных отношений органами власти субъектов федераций, органами местного самоуправления, в пределах их компетенции.

Рассмотрим ниже понятие и виды прав на земельные участки, в контексте действующих нормативно-правовых актов.

«Земельный участок как объект права собственности и иных предусмотренных настоящим Кодексом прав на землю является недвижимой вещью, которая представляет собой часть земной поверхности и имеет

характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуально определенной вещи»⁴.

К таким, индивидуализирующим недвижимую вещь характеристикам, относится площадь земельного участка⁵, его местоположение (или адрес), сведения о категории земель, к которым относится конкретный земельный участок, и виде его разрешенного использования, и другие характеристики, среди которых особо выделяется, описание местоположения границ и площади земельного участка.

Таким образом, земельный участок – это недвижимая вещь, подлежащая государственной регистрации, представляющая собой часть земной поверхности, имеющая уникальные характеристики, такие как площадь, конфигурацию (как закрепленную на местности, так и без такого закрепления), используемая для конкретной цели, в соответствии правовым режимом, установленным нормативно-правовыми актами.

Так, п. 8 ст. 22 Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" определено, что «местоположение границ земельного участка устанавливается посредством определения координат характерных точек таких границ, то есть точек изменения описания границ земельного участка и деления их на части»⁶, причем обстоятельствами подлежащими установлению в ходе судебных заседаний по категории дел, связанных с установлением границ земельных участков, иных споров, связанных с землепользованием, являются координаты характерных точек границ уточняемых или уточненных земельных участков, что с одной стороны обуславливает значимость точного

⁴ "Земельный кодекс Российской Федерации" от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 25.12.2018) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2019)

⁵ Tomasz Noszczyk & Józef Hernik. Understanding the cadastre in rural areas in Poland after the socio-political transformation, *Journal of Spatial Science*, 2019, 73-95, DOI: 10.1080/14498596.2017.1404500, стр. 76.

⁶ Федеральный закон от 13.07.2015 N 218-ФЗ (ред. от 03.07.2016) "О государственной регистрации недвижимости"

определения местоположения границ земельных участков для защиты прав землепользователя, с другой стороны, уточненное местоположение границ и площади земельного участка, его реальное местонахождение, влияет на его правовой режим, возможность определения и оформления прав на него землепользователей.

Указанное утверждение, находит свое отражение в судебной практике, так, в резолютивной части решений суда по категориям дел, связанным с установлением границ земельного участка указывается каталог таких координат⁷.

Отсутствие прямого указания на необходимую форму представления информации, об обстоятельствах, имеющих юридическое значение, таких как каталог координат, также отражено в позиции Управления Росреестра по Самарской области, изложенной в письме исх. № 12-3825 от 23.08.2017 года, - «документами для рассмотрения по существу заявлений об установлении границ земельного участка могут служить подготовленные кадастровым инженером план границ такого участка или схема его расположения, содержащая координаты характерных точек границ».

Один из принципов земельного законодательства, – «правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к определенной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий и требованиями законодательства»⁸.

Таким образом, для определения самой возможности владения земельным участком как недвижимой вещью, необходимо выяснить какой правовой режим в отношении него может быть установлен.

⁷ Решение Ставропольского районного суда Самарской области от 17.01.2019 года по гражданскому делу № 2-264/19 // https://stavropolsky-sam.sudrf.ru/modules.php?name=sud_delo&srv_num=1&name_op=doc&number=146687191&delo_id=1540005&new=0&text_number=1

⁸ "Земельный кодекс Российской Федерации" от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 25.12.2018) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2019)

Для этого, удобно, представить формирование правового режима земельного участка, как серию последовательных ответов на заранее известные вопросы, ответ на которые, в конечном итоге индивидуализирует земельный участок, как недвижимую вещь, до такой степени, что позволяет, с уровня формирования объекта права перейти к определению возможности оформления и последующей регистрации права на такой объект.

Первым этапом формирования правового режима земельного участка является определение координат его границ⁹.

П 1.1. инструкция по межеванию земель, утвержденной Комитетом Российской Федерации по земельным ресурсам и землеустройству 8 апреля 1996 года, определено, что «межевание земель представляет собой комплекс работ по установлению, восстановлению и закреплению на местности границ земельного участка, определению его местоположения и площади»¹⁰.

П. 2 названных инструкций раскрывает содержание межевания земель, которое включает в себя, в том числе, - «подготовительные работы по сбору и изучению правоустанавливающих, геодезических, картографических и других исходных документов; полевое обследование и оценку состояния пунктов государственной геодезической сети (ГГС) и опорной межевой сети (ОМС) - опорных межевых знаков (ОМЗ); полевое обследование границ разжевываемого земельного участка с оценкой состояния межевых знаков; определение координат пунктов ОМС и межевых знаков; определение площади земельного участка; составление чертежа границ земельного участка».

Стоит отметить, что в настоящее время, комплекс работ, определенных такими инструкциями, признается кадастровой деятельностью, осуществляет

⁹ Анисимов А.П. Актуальные проблемы правового режима земель населенных пунктов в Российской Федерации / А.П. Анисимов. – М.: Юрлитинформ, 2010.

¹⁰ Инструкция по межеванию земель, утверждена Комитетом Российской Федерации по земельным ресурсам и землеустройству 8 апреля 1996 года

кадастровую деятельность кадастровый инженер, имеющий действующий квалификационный аттестат¹¹.

Таким образом, на первом этапе формирования правового режима земельного участка, кадастровым инженером определяются координаты границ земельного участка (проектируемые или фактические), которые используются на всех последующих этапах.

Второй этап формирования правового режима земельного участка, заключается в определении назначения земельного участка исходя из документов территориального планирования.

«Территориальное планирование направлено на определение в документах территориального планирования назначения территорий исходя из совокупности социальных, экономических, экологических, иных факторов»¹². Оно нацелено на обеспечение последовательного развития территорий, развития инженерной транспортной и социальной инфраструктур; с учетом интересов граждан и их объединений, в любой правовой форме, Российской Федерации (как субъекта гражданских правоотношений.), субъектов Российской Федерации, муниципальных образований.

Размещение документов территориального планирования осуществляется в Федеральной геоинформационной системе территориального планирования «далее «ФГИС ТП»».

Причем, документы территориального планирования подразделяются на виды, исходя из того, применительно к какой территории оно производилось, к Российской Федерации, в отношении нескольких субъектов Российской Федерации, одного субъекта Российской Федерации; или в отношении муниципальных образований.

¹¹ Федеральный закон "О кадастровой деятельности" от 24.07.2007 N 221-ФЗ (последняя редакция)

¹² "Градостроительный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 25.12.2018)

Особое положение в территориальном планировании отводится документам территориального планирования Российской Федерации, так как документы территориального планирования двух и более субъектов Российской Федерации, документы территориального планирования субъекта Российской Федерации и документы территориального планирования муниципальных образований не подлежат применению тогда, когда, противоречат утвержденным документам территориального планирования Российской Федерации, со дня их утверждения¹³.

Далее, по нисходящей, вплоть до документов территориального планирования муниципальных образований соблюдается схожий принцип уменьшения юридической силы, как и в приведенном выше примере.

Для соблюдения названного принципа, координаты границ уточняемого или формируемого земельного участка, «накладываются» на материалы по обоснованию схем территориального планирования Российской Федерации, отображаемых в виде карт, далее, на карты, включаемые в состав материалов по обоснованию схемы территориального планирования двух и более субъектов Российской Федерации, следом, на карты, включаемые в состав материалов по обоснованию схемы территориального планирования субъекта Российской Федерации, и наконец на материалы по обоснованию схемы территориального планирования муниципального района и материалы генерального плана поселения или генерального плана городского округа, в случае наличия пересечений с которыми, ограничения или запреты накладываемые на земельный участок, должны учитываться и определяют его правовой режим полностью или частично¹⁴.

¹³ Жарикова Ю.Г. Особенности применения норм гражданского законодательства при регулировании земельных отношений / Ю.Г. Жариков. – М.: Зерцало, 2014, с. 58.

¹⁴ Tatiana V. Plyushina, Tomasz Noszczyk & Józef Hernik. Cadastral system in the Russian Federation after the modern transformation, Survey Review, Volume 50, 2018 - Issue 362.

Третий этап формирования правового режима земельного участка, заключается в определении вида разрешенного использования земельного участка, его предельных максимальных минимальных размеров, иных характеристик определяемых (в общем случае), с одной стороны на основании нормативов градостроительного проектирования, которые могут содержаться в

- региональных нормативах градостроительного проектирования,
- местных нормативах градостроительного проектирования, которые включают в себя нормативы градостроительного проектирования муниципального района, поселения или городского округа.

С другой стороны, на основании массива данных, содержащихся в Правилах землепользования и застройки сельского поселения или городского округа¹⁵.

Правила землепользования и застройки разрабатываются в целях¹⁶:

- «создания условий для устойчивого развития территорий муниципальных образований, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;
- создания условий для планировки территорий муниципальных образований;
- обеспечения прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства;
- создания условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных

¹⁵ Крассов О.И. Земельное право: Учебник // М.: Юр.Норма, НИЦ ИНФРА-М, 2016.

¹⁶ Градостроительный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 190-ФЗ.

видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства».

Правила землепользования и застройки включают в себя¹⁷:

- «порядок их применения и внесения изменений в указанные правила;
- карту градостроительного зонирования;
- градостроительные регламенты»¹⁸.

Из-за четкой регламентации формы, и отчасти содержания правил землепользования и застройки, утвержденные правилами землепользования и застройки, размещенные во ФГИС ТП, схожи друг с другом по логике построения, что облегчает работу с ними, любым заинтересованным лицам.

Так, на текущем этапе формирования правового режима земельного участка, в первую очередь, выясняется в какой территориальной зоне располагается формируемый или уточняемый земельный участок.

Причем, в результате градостроительного зонирования могут определяться различные территориальные зоны¹⁹.

К ним относятся: жилые зоны, общественно-деловые зоны, производственные территориальные зоны, зоны инженерной, а также транспортной инфраструктур, зоны сельскохозяйственного использования (которые могут служить, в том числе для размещения объектов капитального строительства, используемых в сельскохозяйственном производстве – коровники, зернохранилища и другие, либо не допускать размещения каких либо объектов, исходя из того, применяются ли в отношении этой территории градостроительные регламенты), зоны рекреационного

¹⁷ Градостроительный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 190-ФЗ.

¹⁸ Железнов Д.С. Правоотношения по предоставлению земельных участков для строительства: понятие, структура, элементы // «Аграрное и земельное право», № 5 (125), 2015.

¹⁹ Градостроительный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 190-ФЗ

назначения, зоны особо охраняемых территорий, зоны специального назначения, в также зоны размещения военных объектов и иные виды территориальных зон²⁰.

Приведем пример, по ФГИС ТП, размещена действующая редакция Правил землепользовании и застройки сельского поселения Подстепки муниципального района Ставропольский Самарской области, включающие в себя карту градостроительного зонирования.

Предположив, что формируемый земельный участок, имеет местоположение «северо-восточный угол ул. Изумрудной и ул. Чкалова», легко определить, что такой земельный участок, будет располагаться в территориальной зоне Ж1.

П. 1 ст. 36 "Градостроительного кодекса Российской Федерации" от 29.12.2004 N 190-ФЗ, указывает на то, что градостроительный регламент определяет правовой режим земельных участков. Как и всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации возведенных объектов недвижимости.

Для выяснения градостроительных регламентов, определяющих правовой режим формируемого в качестве примера земельного участка, зная территориальную зону, в пределах которой такой земельный участок находится (Ж1), обратимся к ст. 29 Правил землепользовании и застройки сельского поселения Подстепки муниципального района Ставропольский Самарской области, утвержденных решением Собрании представителей сельского поселения Подстепки муниципального района Ставропольский Самарской области от 30.12.2013 года № 38.

Приведенная в этой статье таблица, содержит градостроительные регламенты, применимые при формировании земельного участка²¹, такие как

²⁰ Прошунина Е.В. Продажа земельного участка с публичных торгов: новеллы законодательства // «Актуальные проблемы экономики и права», № 2, 2015.

минимальная и максимальная площадь земельного участка для определенного вида разрешенного использования, максимальный процент застройки земельного участка и другие параметры, также применимые к объектам капитального строительства, располагающихся на таких земельных участках, такие как, минимальный отступ (бытовой разрыв) между отдельно стоящими зданиями различного назначения и так далее.

Важно отметить, что действие градостроительных регламентов, в соответствии с вышеуказанной нормой "Градостроительного кодекса Российской Федерации" от 29.12.2004 N 190-ФЗ, не распространяется на земельные участки:

- в отношении той территории памятников и ансамблей, которые включены в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются выявленными объектами культурного наследия, решения о режиме содержания, параметрах реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособлении которых принимаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации;
- места общего пользования;
- для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами;
- предоставленные для добычи полезных ископаемых.

Также, градостроительные регламенты не устанавливаются и распространяются земель, покрытых поверхностными водами, земель запаса, земель особо охраняемых природных территорий (за исключением земель лечебно-оздоровительных местностей и курортов), для земель лесного фонда,

²¹ Ерофеев Б. В. Земельное право России. Учебник // «Юрайт», 2014.

сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения, земельных участков, расположенных в границах особых экономических зон и территорий опережающего социально-экономического развития²².

Далее, применительно к каждой территориальной зоне определяются и устанавливаются свои виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства²³.

Для выяснения видов разрешенного использования, которые возможно выбрать на этапе формирования, приведенного в качестве примера земельного участка, обратимся к ст. 22 Правил землепользования и застройки сельского поселения Подстепки муниципального района Ставропольский Самарской области, утвержденных решением Собрания представителей сельского поселения Подстепки муниципального района Ставропольский Самарской области от 30.12.2013 года № 38.

В названной статье указаны основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Таким образом, на текущем этапе завершается процесс индивидуализации недвижимой вещи – земельного участка, определяются градостроительный регламенты, виды разрешенного использования и иные характеристики, позволяющие перейти к четвертому – окончательному этапу формирования земельного участка.

Отмечу также, что приведенная последовательность действий в отношении формируемого земельного участка на конкретном примере, универсальна, и применима к процессу формирования любого земельного участка, действие градостроительных регламентов на который

²² Величко В.В. Конкурентное предоставление земельных участков из государственной и муниципальной собственности: новации в законодательстве // «Экономика и социум» № 6, 2015.

²³ Градостроительный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 190-ФЗ.

распространяется, и который располагается в пределах территории, на которую разработаны и утверждены Правила землепользования и застройки.

Четвертый этап формирования правового режима земельного участка, заключается в проведении кадастровых работ, и завершается подготовкой документов для государственной регистрации права.

По сути, текущий этап призван формализовать полученные исходные данные, кадастровый инженер, на этапе сбора исходных данных при проведении кадастровых работ, определяет наличие или отсутствие обстоятельства препятствующих успешному прохождению государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации права.

При этом, при проведении кадастровых работ, кадастровый инженер обязан руководствоваться принципами земельного законодательства²⁴, следовать положениям Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости", Приказа Минэкономразвития России от 08.12.2015 N 921 "Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке".

В соответствии с п. 1 ст. 11.2 "Земельного кодекса Российской Федерации" от 25.10.2001 N 136-ФЗ «земельные участки образуются при разделе, объединении, перераспределении земельных участков или выделе из земельных участков, а также из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности».

При этом, требования к образуемым и измененным земельным участкам определены ст. 11.9 "Земельного кодекса Российской Федерации" от 25.10.2001 N 136-ФЗ²⁵:

- Предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков, в отношении которых устанавливаются градостроительные

²⁴ Галиновская Е.А. Земельное правоотношение как социальноправовое явление: Монография // «ИЗиСП», «ИНФРА-М», 2015.

²⁵ Волкова Т.В., Гребенников А.И. Правовой порядок предоставления земельных участков для целей, связанных со строительством: теоретические и практические аспекты // Экологическое право. 2010. № 4.

регламенты, обуславливаются такими градостроительными регламентами – как было указано выше, в большинстве случаев градостроительные регламенты определяются правилами землепользования и застройки сельского поселения или городского округа.

- Предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или не устанавливаются, устанавливаются в соответствии с "Земельным кодексом Российской Федерации" от 25.10.2001 N 136-ФЗ, другими федеральными законами – в качестве примера земельных участков, в отношении которых действия градостроительных регламентов не распространяется приведем земли сельскохозяйственного назначения - пашни, так п. 1 ст. 4 Федерального закона "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения" от 24.07.2002 N 101-ФЗ указывает на то, что минимальные размеры образуемых новых (образуемых не в результате выдела земельного участка из земель общей долевой собственности в счет своих долей, - такое право реализуется сособственниками земельного участка, находящегося в общей долевой собственности, как правило, бывших колхозов и совхозов) земельных участков сельскохозяйственного назначения, могут быть установлены законами субъектов федерации, учитывая требования законодательства²⁶, а п. 2 указанной нормы, устанавливает, что «максимальный размер общей площади сельскохозяйственных угодий, которые расположены на территории одного муниципального района и могут находиться в собственности одного гражданина и (или) одного юридического лица, устанавливается законом субъекта Российской Федерации равным не

²⁶ Закон Самарской области от 11.03.2005 № 94-ГД (ред. от 11.01.2016) «О земле» (принят Самарской Губернской Думой 22.02.2005) (с изм. и доп., вступившими в силу с 22.01.2016) // «Волжская коммуна», № 44, 12.03.2005.

менее чем 10 процентам общей площади сельскохозяйственных угодий, расположенных на указанной территории в момент предоставления и (или) приобретения таких земельных участков». Закон Самарской области от 11 марта 2005 года N 94-ГД «О земле» в ст. 15, 16 устанавливает «на территории Самарской области минимальный размер образуемого нового неделимого земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения, который предоставляется в собственность, - 5 гектаров, минимальный размер образуемого нового неделимого земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения, который предоставляется в аренду - 0,5 гектара», причем «минимальный размер образуемого нового неделимого земельного участка, который входит в состав искусственно орошаемых сельскохозяйственных угодий и (или) осушаемых земель, в соответствии с размерами установленными техническим паспортом или иными документами границ мелиоративной системы с целью сохранения ее технологической целостности, позволяющей осуществлять операции, связанные с орошением (осушением), но не менее 3 гектаров. Максимальный размер общей площади сельскохозяйственных угодий, которые расположены на территории одного муниципального района в Самарской области и могут находиться в собственности одного гражданина и (или) одного юридического лица, составляет 30 процентов общей площади сельскохозяйственных угодий, расположенных на указанной территории в момент предоставления и (или) приобретения таких земельных участков».

- Границы земельных участков не должны пересекать границы муниципальных образований и (или) границы населенных пунктов²⁷ –

²⁷ Комментарий к Земельному кодексу Российской Федерации / Под ред. Г.В. Чубукова, М.Ю. Тихомирова. – М.: Издательство Тихомирова М.Ю., 2014.

границы муниципальных образований и границы населенных пунктов, размещены, вместе с утверждающими документами во ФГИС ТП, факт наличия или отсутствия такого пересечения выявляется кадастровым инженером на этапе наложения информации о таких границах на координаты характерных точек формируемого земельного участка.

- Не допускается образование земельных участков, если их образование приводит к невозможности разрешенного использования расположенных на таких земельных участках объектов недвижимости – настоящее требование, отсылает к основному принципу земельного законодательства, изложенному в п.п. 5 п. 1 ст. 1 "Земельного кодекса Российской Федерации" от 25.10.2001 N 136-ФЗ – принцип единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов. Согласно которому, все прочно связанные с земельными участками объекты, в том числе объекты капитального строительства, следуют судьбе земельных участков, за исключением случаев, установленных федеральными законами, с одной стороны, с другой стороны правовой режим земельного участка, его вид разрешенного использования должен соответствовать типу и наименованию объекта недвижимости, расположенному в пределах границ такого земельного участка и наоборот.
- Не допускается раздел, перераспределение или выдел земельных участков, если сохраняемые в отношении образуемых земельных участков обременения (ограничения) не позволяют использовать указанные земельные участки в соответствии с разрешенным использованием²⁸ – такие обременения могут быть в виде охранных зон инженерных сетей, так, если на образуемый земельный участок, с видом разрешенного использования, допускающим размещение объекта капитального строительства, накладывается охранный зона

²⁸ Улюкаев В.Х., Чуркин В.Э., Нахратов В.В., Литвинов Д.В. Земельное право. Учебник // «Юрайт», 2015.

таким образом, что размещение такого объекта становится невозможным, ввиду уменьшения «пятна застройки» - допустимого места размещения объекта капитального строительства, образование такого земельного участка не допускается.

- Образование земельных участков не должно приводить к вклиниванию, вкрапливанию, изломанности границ, чересполосице, невозможности размещения объектов недвижимости и другим препятствующим рациональному использованию и охране земель недостаткам, а также нарушать требования, установленные настоящим Кодексом, другими федеральными законами.
- Не допускается образование земельного участка, границы которого пересекают границы территориальных зон, лесничеств, лесопарков, за исключением земельного участка, образуемого для проведения работ по геологическому изучению недр, разработки месторождений полезных ископаемых, размещения линейных объектов, гидротехнических сооружений, а также водохранилищ, иных искусственных водных объектов²⁹ - границы территориальных зон, лесничеств, лесопарков, размещены, вместе с утверждающими документами во ФГИС ТП, факт наличия или отсутствия такого пересечения выявляется кадастровым инженером на этапе наложения информации о таких границах на координаты характерных точек формируемого земельного участка.

Учитывая изложенные выше требования, а также принимая во внимание, что п.п. 7 п. 2 ст. 14 Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" устанавливает, что «основаниями для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав являются в том числе межевой план,

²⁹ Чергинская С.В. Проблемы обеспечения прав граждан при предоставлении земельных участков для строительства // Экологическое право. 2015. № 1.

технический план или акт обследования, подготовленные в результате проведения кадастровых работ в установленном федеральным законом порядке, утвержденная в установленном федеральным законом порядке карта-план территории, подготовленная в результате выполнения комплексных кадастровых работ»³⁰, причем п. 1 ст. 22 Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" раскрывает понятия документа под названием «межевой план», следующим образом: «Межевой план представляет собой документ, который составлен на основе кадастрового плана соответствующей территории или выписки из Единого государственного реестра недвижимости о соответствующем земельном участке и в котором воспроизведены определенные сведения, внесенные в Единый государственный реестр недвижимости, и указаны сведения об образуемых земельном участке или земельных участках, либо о части или частях земельного участка, либо новые необходимые для внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведения о земельном участке или земельных участках».

Следовательно, при проведении кадастровых работ, документы и материалы, полученные кадастровым инженером на этапе сбора исходных данных, не только анализируются на предмет их соответствия требованиям действующего законодательства, но, и, поскольку межевой план является документом основанием для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации права, кадастровым инженером выявляются возможные препятствия для успешного его прохождения, таким образом, несмотря на то, что, в соответствии с п.п 3 п. 1 ст. 29 Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" «Государственный кадастровый учет и (или) государственная регистрация прав включают в себя проведение правовой

³⁰ Федеральный закон от 13.07.2015 N 218-ФЗ (ред. от 25.12.2018) "О государственной регистрации недвижимости" (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2019)

экспертизы документов, представленных для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, на предмет наличия или отсутствия установленных настоящим Федеральным законом оснований для приостановления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав либо для отказа в осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав», а ст. 65 Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" указывает на то, что «Государственный регистратор прав имеет права и несет обязанности по осуществлению государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав в объеме полномочий, установленных настоящим Федеральным законом», по сути, кадастровый инженер выполняет первичный анализ самой возможности осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации права.

Приказ Минэкономразвития России от 08.12.2015 N 921 "Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке" является документом, регламентирующим, соответственно форму и состав сведений межевого плана, требования к его подготовке³¹.

После подготовки межевого плана, лица, из числа предусмотренных ст. 15 Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости", направляют в регистрирующий орган соответствующее заявление, либо о Государственном кадастровом учете и государственной регистрации прав, либо только о государственной регистрации права, либо только по осуществлению государственного

³¹ Тарасова А. С. Тенденции развития земельного законодательства в сфере предоставления земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности // Научное сообщество студентов XXI столетия. Гуманитарные науки: сб. ст. по мат. XXX междунар. студ. науч.- практ. конф. № 3(30).

кадастрового учета, в зависимости от ситуации, целей обращения, прямо перечисленных в рассматриваемой норме.

Таким образом, на этапе подачи любого из заявлений, встает вопрос об определении, формализации и последующей регистрации права на земельный участок, к этому этапу, уже определены характеристики, позволяющие его идентифицировать как индивидуально определенную недвижимую вещь.

Пятый этап формирования правового режима земельного участка, заключается в совершении последовательности действий для получения правоустанавливающего документа и завершается государственной регистрацией права.

Важно, при этом, коснуться вопроса о видах вещных и иных прав на земельные участки, их особенностях и правовых оснований возникновения.

Перед этим, оговоримся, что, в соответствии с п. 1 ст. 3 Федерального закона от 25.10.2001 N 137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации", права на землю, не предусмотренные Земельным кодексом Российской Федерации, подлежат переоформлению со дня введения в действие Земельного кодекса Российской Федерации³².

К числу объектов права собственности земельные участки отнесены с 24.12.1990 года, с момента выхода Закона РСФСР № 443-1 «О собственности».

Право собственности возникает на основании сделок, как односторонних, так и многосторонних, из норм наследственного права, из правоустанавливающих документов, выданных компетентными органами, наделенными полномочиями по распоряжению земельными участками, находящимися в государственной, региональной, муниципальной

³² Федеральный закон от 25.10.2001 N 137-ФЗ (ред. от 03.08.2018) "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации" (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2019).

собственности или государственная собственность на которые не разграничена.

Такой принцип закреплен в п. 1 ст. 15 "Земельного кодекса Российской Федерации" от 25.10.2001 N 136-ФЗ, согласно которому «собственностью граждан и юридических лиц (частной собственностью) являются земельные участки, приобретенные гражданами и юридическими лицами по основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации».

Собственник имеет права владения, пользования и распоряжения своим земельным участком, в пределах установленных законом, в соответствии со ст. 209 "Гражданского кодекса Российской Федерации (часть первая)" от 30.11.1994 N 51-ФЗ.

Собственник имеет права осуществлять застройку³³ своего земельного участка, при условии соблюдения градостроительных и строительных норм и правил, а также требований о целевом назначении земельного участка³⁴.

Собственность защищается законом, так, ст. 304 "Гражданского кодекса Российской Федерации (часть первая)" от 30.11.1994 N 51-ФЗ, определено - собственник может требовать устранения всяких нарушений его права, хотя бы эти нарушения и не были соединены с лишением владения,

При этом в соответствии с абз. 2 п. 45 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29.04.2010 № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» в силу статей 304, 305 ГК РФ иск об устранении нарушений права, не связанных с лишением владения, подлежит удовлетворению в случае, если истец докажет, что он является собственником или лицом, владеющим имуществом по основанию,

³³ K.R. Rakhmanov. Innovative Approach To The Improvement Of Land Cadastral Information Supply, International Journal of Scientific Research And Education, 2019.

³⁴ Сидорова Е.Л. Баланс публичных и частных интересов при изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд // Журнал российского права. 2010. № 4..

предусмотренному законом или договором, и что действиями ответчика, не связанными с лишением владения, нарушается его право собственности или законное владение.

Таким образом, судебная защита нарушенного права собственника земельного участка, возможна при наличии у него правоустанавливающего документа, причем независимо от его государственной регистрации, в случае, если права на земельный участок, возникли до дня вступления в силу Федерального закона от 21 июля 1997 года N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", они признаются юридически действительными при отсутствии их государственной регистрации в Едином государственном реестре недвижимости - Государственная регистрация таких прав в Едином государственном реестре недвижимости проводится по желанию их обладателей (п. 1 ст. 69 Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости"), в остальных случаях Государственная регистрация прав является обязательной, так п. 3 ст. 433 "Гражданского кодекса Российской Федерации (часть первая)" от 30.11.1994 N 51-ФЗ указывает, на то, что Договор, подлежащий государственной регистрации, считается для третьих лиц заключенным с момента его регистрации, если иное не установлено законом³⁵.

Кроме прав, за собственником закреплены обязанности по благоустройству, использованию земельного участка по целевому назначению и другие, за которые предусмотрена, в том числе административная ответственность, так ст. 7.16 КоАП РФ предусмотрена ответственность за незаконное изменение правового режима земельных участков, отнесенных к землям историко-культурного назначения, ст. 8.6 КоАП РФ установлена ответственность за порчу земель, ст. 8.8. КоАП

³⁵ Ефимов А.Ф. Настольная книга судьи по земельным спорам / А. Ф. Ефимов, Н. К. Толчеев ; под ред. Н.К. Толчеева. - 2-е изд., перераб. и доп. - М. : Проспект, 2009.

РФ указывает на ответственность за использование земельных участков не по целевому назначению, невыполнение обязанностей по приведению земель в состояние, пригодное для использования по целевому назначению и так далее.

Право пожизненного наследуемого владения, представляет собой вид права при котором гражданин осуществляет права владения и пользования земельным участком³⁶, при этом распоряжение земельным участком, находящимся в пожизненном наследуемом владении, не допускается, за исключением случая перехода права на земельный участок по наследству (ст.ст. 266, 267 "Гражданского кодекса Российской Федерации (часть первая)" от 30.11.1994 N 51-ФЗ).

Право пожизненного наследуемого владения находящимися в государственной или муниципальной собственности земельными участками, приобретенное гражданином до дня введения в действие Земельного кодекса Российской Федерации, сохраняется (п. 1 ст. 3 Федерального закона "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации" от 25.10.2001 N 137-ФЗ)

При этом, в случае, если земельный участок предоставлен до введения в действие Земельного кодекса Российской Федерации для ведения личного подсобного, дачного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуального гаражного или индивидуального жилищного строительства на праве пожизненного наследуемого владения гражданин, обладающий таким земельным участком на таком праве, вправе зарегистрировать право собственности на такой земельный участок, за исключением случаев, если в соответствии с федеральным законом такой земельный участок не может предоставляться в частную собственность.

³⁶ Алексеев С.С. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации (учебно-практический). Части третья. (постатейный) // «Проспект», Институт частного права, 2013.

Оформление в собственность граждан земельных участков, ранее предоставленных им в пожизненное наследуемое владение, в установленных земельным законодательством случаях, сроком не ограничивается.

Право постоянного (бессрочного) пользования, в соответствии со ст. 269 "Гражданского кодекса Российской Федерации (часть первая)" от 30.11.1994 N 51-ФЗ, дает лицу, которому земельный участок предоставлен на таком праве, осуществлять владение и пользование этим участком в пределах, установленных законом, иными правовыми актами и актом о предоставлении участка в пользование, в том числе, возводить здания, сооружение, иное недвижимое имущество на таком земельном участке³⁷.

Ст. 268 "Гражданского кодекса Российской Федерации (часть первая)" от 30.11.1994 N 51-ФЗ прямо указывает на то, что «право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком, находящимся в государственной или муниципальной собственности, предоставляется лицам, указанным в Земельном кодексе Российской Федерации».

Так, п. 2 ст. 39.9 "Земельного кодекса Российской Федерации" от 25.10.2001 N 136-ФЗ предусматривает, что «Земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются в постоянное (бессрочное) пользование исключительно органам государственной власти и органам местного самоуправления; государственным и муниципальным учреждениям (бюджетным, казенным, автономным); казенным предприятиям; центрам исторического наследия президентов Российской Федерации, прекративших исполнение своих полномочий».

При этом, право постоянного (бессрочного) пользования находящимися в государственной или муниципальной собственности земельными участками, возникшее у граждан или юридических лиц до дня

³⁷ Галиновская Е.А. Направления развития земельного законодательства: новые тенденции и преемственность // Хозяйство и право. № 1, 2015.

введения в действие Земельного кодекса Российской Федерации, сохраняется.

Юридические же лица, за исключением указанных в пункте 2 статьи 39.9 Земельного кодекса Российской Федерации юридических лиц, обязаны переоформить право постоянного (бессрочного) пользования земельными участками на право аренды земельных участков или приобрести земельные участки в собственность, религиозные организации, кроме того, могут переоформить его на право безвозмездного пользования³⁸.

Аренда земельных участков представляет временное возмездное владение чужим земельным участком, земельные участки предоставляются в аренду в соответствии с гражданским законодательством и Земельным кодексом Российской Федерации.

Предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности или из земель государственная собственности на которые не разграничена в на торгах или без проведение торгов осуществляется по основаниям, изложенным в Главе V.1. "Земельного кодекса Российской Федерации" от 25.10.2001 N 136-ФЗ.

В соответствии с п. 9 ст. 22 "Земельного кодекса Российской Федерации" от 25.10.2001 N 136-ФЗ «при аренде земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на срок более чем пять лет арендатор земельного участка имеет право, если иное не установлено федеральными законами, в пределах срока договора аренды земельного участка передавать свои права и обязанности по этому договору третьему лицу, в том числе права и обязанности, указанные в пунктах 5 и 6 настоящей статьи, без согласия арендодателя при условии его уведомления»³⁹.

³⁸ Алексеев С.С. Общая теория права. 2-е изд. М., 2009.

³⁹ Зайков Д.Е. Настольная книга гражданина по защите земельных прав / Д.Е. Зайков, М.Г. Звягинцев. – М.: Издательский Дом «РА», 2010.

Важно отметить ряд обстоятельств, изложенных в "Обзоре судебной практики по делам, связанным с самовольным строительством" (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 19.03.2014):

в целях правильного разрешения споров, связанных с правом собственности на самовольную постройку, возведенную на земельном участке, предоставленном застройщику в аренду, судам необходимо учитывать следующее.

Одним из критериев самовольности постройки в силу п. 1 ст. 222 ГК РФ является возведение недвижимого имущества на земельном участке, не отведенном для этих целей в порядке, установленном законом и иными правовыми актами. При этом в соответствии с п. 3 названной статьи право собственности на самовольную постройку может быть признано судом, а в предусмотренных законом случаях в ином установленном законом порядке за лицом, в собственности, пожизненном наследуемом владении, постоянном (бессрочном) пользовании которого находится земельный участок, где осуществлена постройка.

В соответствии с взаимосвязанными положениями подп. 2 п. 1 ст. 40 и п. 1 ст. 41 ЗК РФ арендатор земельного участка имеет право возводить жилые, производственные, культурно-бытовые и иные здания, строения, сооружения в соответствии с целевым назначением земельного участка и его разрешенным использованием с соблюдением требований градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов.

Возможность предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в аренду для жилищного строительства предусмотрена ст. 30.1 ЗК РФ.

В силу п. 1 ст. 615 ГК РФ использование арендованного имущества, в том числе земельного участка, должно осуществляться арендатором в

соответствии с условиями договора аренды, а если такие условия в договоре не определены, в соответствии с назначением имущества⁴⁰.

Из системного толкования вышеприведенных правовых норм следует, что право собственности на самовольную постройку, возведенную лицом без необходимых разрешений на земельном участке, который предоставлен ему по договору аренды для строительства соответствующего объекта недвижимости, может быть признано, если такое строение создано без существенных нарушений градостроительных и строительных норм и правил и если его сохранение не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц, не создает угрозу жизни и здоровью граждан.

Таким образом, в общем случае, право аренды дает основания арендатору, если это не противоречит договору аренды, а также градостроительным регламентам, виду разрешенного использования земельного участка и так далее, возводить объекты капитального строительства, то есть осуществлять застройку арендуемого земельного участка.

Безвозмездное пользование земельными участками, представляет собой такой вид права, при котором, в соответствии со ст. 39.10 "Земельного кодекса Российской Федерации" от 25.10.2001 N 136-ФЗ (земельный участок предоставляется по договору между гражданином или юридическим лицом с уполномоченным органом, а в случае предоставления служебных наделов работникам организаций на срок трудового договора, заключенного между работником и организацией, которой земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, предоставлен в постоянное (бессрочное) пользование⁴¹.

⁴⁰ Липски С.А. Тенденции и перспективы в развитии земельного законодательства. Монография // «Русайнс», 2015.

⁴¹ Железнов Д.С. Новеллы правового регулирования предоставления земельных участков для строительства в свете ключевых положений Федерального закона от 23 июня 2014 г. № 171-ФЗ // «Аграрное и земельное право», № 11, 2014.

Перечень лиц, кому земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, могут быть предоставлены в безвозмездное пользование определен п. 2 ст. 39.10 "Земельного кодекса Российской Федерации" от 25.10.2001 N 136-ФЗ.

Таким образом, виды прав на земельные участки включают в себя:

- право собственности;
- право постоянного (бессрочного) пользования;
- право пожизненного наследуемого владения;
- право аренды;
- право ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут);
- право безвозмездного пользования земельными участками

1.2. Понятие объекта капитального строительства

Возведение зданий, строений, сооружений и других объектов недвижимости, с юридической точки зрения, является следствием закрепленного права землепользователя осуществлять застройку своего земельного участка, в пределах допустимых законом или иными нормативно-правовыми актами, регламентирующими такую застройку.

Практика же осуществления строительства или реконструкции объектов недвижимости, не во всех случаях реализуется по тем нормам, которые действуют в этой сфере.

Регламентация градостроительной деятельности строится на принципах обеспечения безопасности эксплуатации возведенных застройщиками объектов капитального строительства, с целью обеспечения благополучия человека, охраны его жизни и здоровья, с одной стороны. с другой стороны, такая регламентация, не должна создавать искусственные барьеры или препятствия застройщику осуществлять свои права в отношении принадлежащего ему земельного участка, вид разрешенного использования,

категория земель и иные характеристики которого допускают разрешения и осуществления капитального строительства.

Рассмотрим детально законодательное регулирование в сфере градостроительной деятельности.

Объект капитального строительства (в соответствии с п. 10 ст. 1 "Градостроительного кодекса Российской Федерации" от 29.12.2004 N 190-ФЗ) - здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено (далее - объекты незавершенного строительства), за исключением некапитальных строений, сооружений и неотделимых улучшений земельного участка (замощение, покрытие и другие)⁴².

Образование объекта капитального строительства происходит путем его строительства (создание объектов капитального строительства, также и на месте сносимых объектов) или в результате реконструкции (изменение характеристик объекта недвижимости, в том числе его частей; к таким характеристикам относится высота объекта, этажность, площадь, его объем), включающая надстройка, перестройка или расширение здания, строения, сооружения, также замена и/или восстановление тех или иных строительных конструкций, которые несут несущие функции, обеспечивают жесткость объекта капитального строительства, кроме изменения или замены отдельных частей конструкций на имеющие схожие характеристики или других улучшающие показатели этих конструкций элементы или их восстановление (ремонт).

Образованный объект капитального строительства подлежит государственной регистрации, в соответствии со ст. 8.1. Гражданского кодекса Российской Федерации (ГК РФ) и положениями Федерального закона "О государственной регистрации недвижимости" от 13.07.2015 N 218-ФЗ.

⁴² Гражданское право. Актуальные проблемы теории и практики. В 2-х т. Т.1 / Под общ. Ред. В.А. Белова, 2-е изд. // «Юрайт», 2015.

Процесс, завершающийся государственной регистрацией права, начинается с получения разрешительной документации на будущий объект капитального строительства.

При этом, в соответствии со ст. 51 "Градостроительного кодекса Российской Федерации" от 29.12.2004 N 190-ФЗ разрешение на строительство представляет собой документ, который подтверждает соответствие проектной документации требованиям, установленным градостроительным регламентом⁴³ – причем, как было, мной уже указано выше, градостроительные регламенты определяются, на всех уровнях регламентации градостроительной деятельности, вплоть до Правил землепользования и застройки конкретного сельского поселения или городского округа.

А также, соответствует ли такая проектная документация, утвержденным в действующем в месте размещения объекта капитального строительства проектом планировки территории (проектом межевания территории с проектом межевания территории в его составе) - ППТ с ПМЖ, при образовании объекта недвижимости, за исключением объектов, являющихся линейными или тем требования, которые предусмотрены, ППТ С ПМЖ, при образовании, создании объектов капитального строительства, являющихся линейными (кроме тех случаев, когда подготовка, проектов планировки с проектов межевания в его составе не требуется, в силу закона), требованиям, установленным ППТ, в случае выдачи разрешения на строительство линейного объекта, для размещения застройщик получает разрешение на использование земельного участка без его предоставления, а также возможность размещения такого объекта на земельном участке в соответствии с видом разрешенного использования целевым назначением, также теми ограничениями, которые могут быть внесены в ЕГРН как

⁴³ Балашов Е.В. Мустанов Т.У. Особенности предоставления земельных участков для индивидуального жилищного строительства // «Экономика и социум» №2, 2015.

обременения, - если такие обременения подлежат государственной регистрации, в случаях, которые предусмотрены законодательством Российской Федерации, в сфере земельно-имущественных правоотношений, градостроительства, иных сферах.

Разрешение на строительство дает лицу, получившему такое разрешение право и законную возможность осуществлять образование в результате строительства или реконструкции объекта капитального строительства, кроме случаев, которые прямо предусмотрены законом⁴⁴.

По сути, создание объекта капитального строительства, за исключением образование (в результате строительства или реконструкции) индивидуального жилого или садового дома (здесь применимы положения ст. 51.1. "Градостроительного кодекса Российской Федерации" от 29.12.2004 N 190-ФЗ), а также тех объектов недвижимости для создания которых, разрешение на строительство получать не требуется (в соответствии с п. 17 ст. 51 "Градостроительного кодекса Российской Федерации" от 29.12.2004 N 190-ФЗ, а также в случаях предусмотренных законами субъектов Российской Федерации о градостроительной деятельности, на территории Самарской области такие случаи, при которых получение разрешения на строительство не требуется, определены ст. 3.1. Закона Самарской области от 12 июля 2006 года N 90-ГД «О градостроительной деятельности на территории Самарской области», нормативно начинать после получения разрешения на строительство, и, как было указано выше, в связи с необходимостью выяснения правового режима земельного участка, на котором планируется такое строительство осуществить, процесс получения разрешения на строительство, в свою очередь, начинается после окончательного формирования земельного участка, его постановки на государственный кадастровый учет и государственной регистрации права, то есть надлежащего его оформления.

⁴⁴ Боголюбов С. А. Земельное право. Учебник // «Юрайт», 2015.

Если касаться вопроса создания, образования в результате строительства (реконструкции) индивидуального жилого или садового дома, то уведомление об их создании, уведомление уполномоченного органа (на выдачу, в том числе разрешения на строительства), подтверждающее соответствии указанных в первоначальном уведомлении, лица, осуществляющего строительство параметров индивидуального жилого или садового дома⁴⁵ тем параметрам, являющиеся установленным параметрам и возможности размещения таких объектов капитального строительства конкретном земельном участке, а также уведомление о том, что создание (строительство, реконструкции) индивидуального жилого или садового дома, по сути, заменяет собой разрешение на строительство и разрешение на ввод в эксплуатацию объекта капитального строительства, упрощая прохождение административных процедур по их получению, вводя уведомительный характер названных процедур и ограниченный пакет документов для получения таких государственных (муниципальных услуг).

Нормативы градостроительного проектирования, а также градостроительные регламенты, определяются с учетом действующих сводов правил, содержатся в нормативно-правовых актах всех уровней, вплоть до действующих правил землепользования и застройки конкретного сельского поселения или муниципального района.

Как пример, корректно привести ряд сводов правил, таких как СП 55.13330.2016 «Дома жилые одноквартирные» Актуализированная редакция СНиП 31-02-2001⁴⁶, который регламентирует и определяет требования к возведению индивидуальных жилых домов, а также распространяется на

⁴⁵ Федеральный закон от 15 апреля 1998 г. № 66-ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» // «Российская газета», № 79, 23.04.1998.

⁴⁶ Ковалева Е.Н., Бутовецкий А.И. Новое в земельном законодательстве (обзор положений Федерального закона от 23 июня 2014 года № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации») // «Право (журнал Высшей школы экономики)», 2014, № 2.

жилые дома, которые состоят из двух или нескольких блоков – жилые дома блокированной жилой застройки.

Также свод правил распространяет свое действие, в том числе, на индивидуальные жилые дома, внутри которых, располагаются нежилые помещения, в том числе встроенные, пристроенные или встроенно-пристроенными, используемые для общественного, производственного – в этой части допускается размещение помещений ремесленного или сельскохозяйственного назначения.

СП 54.13330.2016 «Здания жилые многоквартирные» Актуализированная редакция СНиП 31-01-2003, распространяется на проектирование и строительство строящихся или реконструируемых многоквартирных жилых зданий высотой до 75 метров, в том числе общежитий квартирного типа, а также жилых помещений, входящих в состав помещений зданий другого функционального назначения.

Внутренняя структура таких сводов правил построена в единой логике, содержание раскрывает термины и определения, применяемые в них, различные требования, как пример, требования к планировке участка, располагающегося при объекте индивидуального жилищного строительства, или объекта капитального строительства, на который распространяются требования к приквартирному земельному участку, требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям, требования к несущей способности и допустимой деформативности конструкций и другие.

После получения разрешительной документации, нормативно начинать процесс создания объекта капитального строительства.

При этом, на практике, в ряде случаев, строительство или реконструкция осуществляется без получения разрешительной документации, объект, созданный таким образом, является в соответствии со

ст. 222 "Гражданского кодекса Российской Федерации (часть первая)" от 30.11.1994 N 51-ФЗ, самовольной постройкой⁴⁷.

Причем указанной нормой отдельно определено, что лицо, осуществившее самовольную постройку, не приобретает на нее право собственности.

Права распоряжаться самовольной постройкой у такого лица также не возникают - совершать любые сделки, предусмотренные гражданским законодательством Российской Федерации запрещено.

Такая постройка должна быть демонтирована или приведена в соответствие с параметрами, установленными правилами землепользования и застройки, документацией по планировке территории или обязательными требованиями к параметрам постройки, предусмотренными законом.

Однако, в соответствии с п. 3 ст. 222 "Гражданского кодекса Российской Федерации (часть первая)" от 30.11.1994 N 51-ФЗ «право собственности на самовольную постройку может быть признано судом, а в предусмотренных законом случаях в ином установленном законом порядке за лицом, создавшим такой объект».

Перечень условия, при которых суд может восстановить право лица, осуществившего постройку, путем признания права, определено такой нормой, отдельно отметим, что у такого лица должен находиться в собственности, пожизненном наследуемом владении, постоянном (бессрочном) пользовании земельный участок, под спорным объектом

Судебную практику по искам о признании права собственности на самовольную постройку, в целом, формирует Постановление Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29.04.2010 № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав», так, п. 26 названного

⁴⁷ Болтанова Е. С. Земельное право. Учебник – 2 изд. // «РИОР», «Инфра-М», 2014.

Постановления указывает на то, что, отсутствие разрешения на строительство само по себе не может служить основанием для отказа в иске о признании права собственности на самовольную постройку. В то же время суду необходимо установить, предпринимало ли лицо, создавшее самовольную постройку, надлежащие меры к ее легализации, в частности к получению разрешения на строительство и/или акта ввода объекта в эксплуатацию, а также правомерно ли отказал уполномоченный орган в выдаче такого разрешения или акта ввода объекта в эксплуатацию.

Если иное не установлено законом, иск о признании права собственности на самовольную постройку подлежит удовлетворению при установлении судом того, что единственными признаками самовольной постройки являются отсутствие разрешения на строительство и/или отсутствие акта ввода объекта в эксплуатацию, к получению которых лицо, создавшее самовольную постройку, предпринимало меры.

В этом случае суд должен также установить, не нарушает ли сохранение самовольной постройки права и охраняемые законом интересы других лиц и не создает ли угрозу жизни и здоровью граждан.

Приведем в качестве примера судебное решение, в котором установлены подобные юридически значимые обстоятельства⁴⁸.

Суд установил, что согласно разъяснениям, содержащимся в Обзоре судебной практики по делам, связанным с самовольным строительством (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 19.03.2014), при рассмотрении споров, связанных с признанием права собственности на самовольную постройку, помимо доказательств принадлежности истцу земельного участка, следует проверять соблюдение его целевого назначения, а также отсутствие нарушений прав и охраняемых законом интересов других лиц, в частности

⁴⁸ Решение Ставропольского районного суда Самарской области от 14.12.2017 года по гражданскому делу № 2-2941/17 // https://stavropolsky--sam.sudrf.ru/modules.php?name=sud_delo&srv_num=1&name_op=doc&number=121276107&delo_id=1540005&new=0&text_number=1

прав смежных землепользователей, правил застройки, установленных в муниципальном образовании в случае сохранения спорной постройки.

Истец обратилась в Администрацию муниципального района Ставропольский Самарской области с заявлением о выдаче разрешения на строительство объекта капитального строительства. Однако получила отказ, в связи с тем, что объект уже возведен без получения разрешительной документации. В настоящее время истец не может зарегистрировать свое право собственности на спорное нежилое здание иначе как в судебном порядке.

Согласно экспертному заключению Филиала ФБУЗ «Центр гигиены и эпидемиологии в Самарской области в городе Тольятти производственное здание с АКБ соответствует СН 2.2.4/2.1.8.562-96 «Шум на рабочих местах, в помещениях жилых, общественных зданий и на территории жилой постройки»; СанПин 2.2.4.548-96 «Гигиенические требования к микроклимату производственных помещений»; СП 52.13330.2016 «Естественное и искусственное освещение» (Актуализированная редакция СНиП 23-05-95).

Из экспертного заключения ООО «Экспертный центр Кузнецова» следует, что производственное здание с АКБ Лит.А, возведено с должным качеством, техническое состояние несущих и ограждающих конструкций здания исправное и не противоречит требованиям строительных норм и правил, инженерные сети здания находятся в исправном работоспособном состоянии. Технические, объемно-планировочные и санитарно-гигиенические характеристики обследованного нежилого здания обеспечивают нормальный уровень его эксплуатационных качеств и соответствуют основным требованиям. По результатам проведенной экспертизы установлено, что производственное здание с АКБ лит.А не представляет угрозы жизни и здоровью граждан, не ущемляет интересы третьих лиц, пригодно для постоянной эксплуатации.

Согласно экспертному заключению ООО «Центр аудита пожарной безопасности» следует, что на данном объекте защиты отдельно стоящее производственное здание, расположенное, выполнены условия соответствия объекта защиты требованиям пожарной безопасности.

Доказательств того, что возведение производственного здания нарушает, чьи либо права и законные интересы, представляет опасность, угрожает жизни и здоровью людей суду не представлено.

Земельный участок, на котором расположен самовольно возведенный объект недвижимости, находится в собственности истца, используется строго по назначению, самовольная постройка возведена без существенных нарушений градостроительных, строительных норм и правил, не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц, не создает угрозу жизни и здоровью граждан.

Руководствуясь ст. ст. 12, 56, 194 – 199 ГПК РФ суд установив, что сохранение самовольной постройки права и охраняемые законом интересы других лиц не нарушает и не создает ли угрозу жизни и здоровью граждан удовлетворил иски требования в полном объеме.

При этом, важно отметить, что признание права на самовольную постройку в судебном порядке является исключительной мерой восстановления права владения землепользователем своим земельным участком.

Осуществление строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства, строительный контроль, регламентирован ст.ст. 52, 53 "Градостроительного кодекса Российской Федерации" от 29.12.2004 N 190-ФЗ и определяет круг лиц, имеющих право осуществлять строительство и (или) реконструкцию определенных типов

объектов капитального строительства⁴⁹, указывает то, что, «строительный контроль проводится в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства в целях проверки соответствия выполняемых работ проектной документации (в том числе решениям и мероприятиям, направленным на обеспечение соблюдения требований энергетической эффективности и требований оснащенности объекта капитального строительства приборами учета используемых энергетических ресурсов), требованиям технических регламентов, результатам инженерных изысканий, требованиям к строительству, реконструкции объекта капитального строительства, установленным на дату выдачи представленного для получения разрешения на строительство градостроительного плана земельного участка, а также разрешенному использованию земельного участка и ограничениям, установленным в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации».

В ряде случаев, определенных п. 1 ст. 54 "Градостроительного кодекса Российской Федерации" от 29.12.2004 N 190-ФЗ, осуществляется государственный строительный надзор, который является обязательным для тех случаев, когда создание объекта недвижимости, путем строительства, должно осуществляться после проведения государственной экспертизы проектной документации таких объектов капитального строительства⁵⁰.

Также государственный строительный надзор является обязательным, когда создание объекта капитального строительства, в результате реконструкции, (также и в тех случаях, когда проводится работа по сохранению объектов культурного наследия, которые распространяются

⁴⁹ Федеральный закон от 21.07.2014 № 224-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные 99 законодательные акты Российской Федерации» // «Российская газета», № 166, 25.07.2014

⁵⁰ Федеральный закон от 23.06.2014 № 171-ФЗ (ред. от 29.12.2015) «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» // «Российская газета», № 142, 27.06.2014.

конструктивные и иные характеристики указанных объектов, если проектная документация, разработанная с целью осуществления реконструкции зданий, строений, в том числе, работ по сохранению объектов культурного наследия, подлежит экспертизе.

Во внесудебном порядке, после получения разрешительной документации и осуществления строительства или реконструкции объекта капитального строительства, возникает необходимость его ввода в эксплуатацию и осуществления государственного кадастрового учета с одновременной государственной регистрацией права.

В соответствии с п. 1 ст. 55 "Градостроительного кодекса Российской Федерации" от 29.12.2004 N 190-ФЗ разрешение на ввод объекта в эксплуатацию представляет собой документ, который удостоверяет образование объекта капитального строительства в соответствии с ранее выданным разрешением на строительство, проектной документацией, а также соответствие образованного объекта капитального строительства требованиям, предъявляемым к строительству или реконструкции таких объектов, исходя из их наименования, а также типу, установленным на момент выдачи представленного для получения разрешения на строительство градостроительного плана земельного участка (так называемое «пятно застройки» - место допустимого размещения зданий, строений, сооружений), виду разрешенному использованию земельного участка, или, в случае образования линейного объекта - проекту планировки территории и проекту межевания территории (за исключением случаев, при которых для строительства, реконструкции линейного объекта подготовка таких документов не предусмотрена), проекту планировки территории в случае выдачи разрешения на ввод в эксплуатацию линейного объекта, для размещения и эксплуатации которого не требуется образование земельного

участка под ним, а кроме того ограничениям, установленным в соответствии земельным, иным законодательством.⁵¹

В отношении строительства или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома, уведомительный принцип, как и при начале строительства или реконструкции таких объектов сохраняется, застройщик посредством лично, либо через своего представителя (полномочия представителя необходимо подтвердить документально) в уполномоченные на выдачу разрешений на строительство федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта федерации или орган местного самоуправления (кроме того законодательно закреплено право на обращение за такой услугой через многофункциональный центра предоставления государственных и муниципальных услуг (МФЦ)), либо направляет в названные уполномоченные органы с помощью почтового отправления с уведомлением о вручении или путем электронного обращения через единый портал государственных (и муниципальных) услуг, уведомление об окончании строительства или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома, с приложением, в том числе технического плана объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома (п. 16 ст. 55 "Градостроительного кодекса Российской Федерации" от 29.12.2004 N 190-ФЗ) на бумажном и электронном носителях.

В случае положительного результата рассмотрения уполномоченным органом заявления, поданного для получения разрешения на ввод в эксплуатацию или, в случае создания (в результате строительства или реконструкции) индивидуального или садового дома, уведомления об окончании создания, образования, путем строительства или реконструкции индивидуального жилого или садового дома, осуществляется

⁵¹ Федеральный закон от 29 декабря 2004 г. № 191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации» // «Российская газета», № 290, 30.12.2004.

государственный кадастровый учет, с одновременно государственной регистрацией права на такой объект.

При этом, п. 7 ст. 14 Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости", среди документов-оснований для осуществления государственного кадастрового учета и/или государственной регистрации прав является, в том числе и технический план⁵² подготовленный в результате проведения кадастровых работ, по своей форме, также содержанию являющийся нормативным и соответствующим требованиям, предъявляемым уполномоченным Правительством Российской Федерации органом исполнительной власти.

П. 1 ст. 24 Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости", раскрывает понятие «Технический план». Технический план представляет собой документ, который подготавливается кадастровым инженером в форме XML-схем, в электронном виде, подписывается усиленной квалификационной электронной цифровой подписью, лица подготовившего такой документ – кадастровым инженером, в котором указываются сведения, внесенные в Единый государственный реестр недвижимости ранее, и содержащиеся в нем, такие как, сведения ЕГРН об изменяемом объекте, данные кадастрового плана соответствующей территории, сведения о имеющихся ограничениях, обременениях, которые наложены, на основании определенных документов, в отношении территории, на которой располагается учитываемый объект капитального строительства, например, зоны с особыми условиями использования, охранные зоны и другие и указаны сведения о здании, сооружении, помещении, машино-месте, объекте незавершенного

⁵² Распоряжение Правительства РФ от 03.03.2012 № 297-р (ред. от 28.08.2014) «Об утверждении Основ государственной политики использования земельного фонда Российской Федерации на 2012—2020 годы» // «Собрание законодательства РФ», 19.03.2012, — № 12, — ст. 1425; — 2014, — № 36, — ст. 4880

строительства или едином недвижимом комплексе⁵³, (причем такие характеристики могут различаться от наименования и типа объекта недвижимости – в отличие от прохождения технического учета, проводимого до 01 апреля 2012 года органами технической инвентаризации (БТИ), помимо сведений о конструктивных элементах, материалах, использованных при строительстве объекта капитального строительства, определяются, как правило методом спутниковых геодезических измерений, путем проведения плановой топографической съемки – каталог координат характерных точек здания, строения, сооружения, объекта незавершенного строительства) необходимые для государственного кадастрового учета такого объекта недвижимости, а также сведения о части или частях здания, сооружения, помещения, единого недвижимого комплекса, либо новые необходимые для внесения в ЕГРН сведения об объектах недвижимости, которым присвоены кадастровые номера.

Форма, требования к подготовке такого технического плана, объем и содержание представленных в нем сведений, форма, требования к подготовке, состав содержащихся сведений в декларации объекта недвижимости, если необходимость подготовки такой декларации определена законом и иными нормативно правовыми актами (так, в отношении тех объектов недвижимости, получение разрешения на строительство которых не требуется, застройщик заполняет такую декларацию, которая содержит общие сведения об учитываемом объекте недвижимости, заполнение подобной декларации осуществляется застройщиком – правообладателем земельного участка, - на практике, при подготовке технического плана вспомогательного объекта капитального строительства, так в том случае, если земельный участок, на котором расположена такая постройка предназначен для ведения личного подсобного

⁵³ Федеральный закон от 14.06.2011 № 138-ФЗ (ред. от 23.06.2014) «О внесении изменений в статью 16 Федерального закона «О содействии развитию жилищного строительства» и Земельный кодекс Российской Федерации» // СЗ РФ, 20.06.2011, N 25, ст. 3531

хозяйства, вспомогательными постройками, в таком случае, будут баня, гараж, сарай и другие подобные постройки), требования, предъявляемые к точности, и тем методам, которые используются при определении координат характерных точек контура здания (к характерным точкам, вообще, относятся углы), сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке, требования к подготовке поэтажного плана, или части этажа объекта капитального строительства, плана всего здания или сооружения, плана части здания или сооружения, а также требования к определению площади здания, сооружения, помещения или машино-места, установлены приказом Минэкономразвития России от 18.12.2015 N 953 "Об утверждении формы технического плана и требований к его подготовке, состава содержащихся в нем сведений, а также формы декларации об объекте недвижимости, требований к ее подготовке, состава содержащихся в ней сведений".

Важно отметить, в сведения содержащиеся в составе технического плана здания, строения, сооружения, объекта незавершенного строительства, включается⁵⁴, в соответствии с приложением N 1 к приказу Минэкономразвития России от 18 декабря 2015 года N 953, кадастровый номер земельного участка (земельных участков), в пределах которого (которых) расположен объект капитального строительства.

Следовательно, для успешного прохождения государственного кадастрового учета (с одновременной государственной регистрацией права) на образованный, в результате строительства или реконструкции объект капитального строительства, необходим факт осуществления государственного кадастрового учета земельного участка (и наличия документа, устанавливающего право на земельный участок, лица создавшего объект капитального строительства), в пределах которого такой объект

⁵⁴ Федеральный закон от 18.06.2001 № 78-ФЗ (ред. от 13.07.2015) «О землеустройстве» (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2016).

расположен, либо государственный кадастровый учет (с одновременной государственной регистрацией права на созданные, образованные (в результате строительства или реконструкции) объекты капитального строительства, в таком случае, когда в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН) отсутствуют сведения о государственной регистрации права, лица, обратившегося с соответствующим заявлением на земельный участок, в пределах которого расположены такие созданные объекты, может осуществляться единомоментно, (по двум соответствующим заявлениям) с государственным кадастровым учетом и /или государственной регистрацией права заявителя или его представителя на земельный участок, в пределах которого созданное здание, строение, сооружение находится (ст. 40 Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости").

В результате осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации права на объект капитального строительства ему присваивается кадастровый номер и вносятся в Единый государственный реестр недвижимости иные характеристики, позволяющие идентифицировать объект капитального строительства как индивидуально определенную недвижимую вещь.

1.3. Законодательное регулирование в сфере земельно-имущественных правоотношений

Законодательное регулирование в сфере земельно-имущественных правоотношений вытекает из норм гражданского права, в то же время к нему применимы и административные правоотношения, а в той мере, в какой это предусмотрено законодательством в части ответственности за совершение противоправных действий вытекающих из норм земельно-имущественных правоотношений и нормы уголовного права.

Рассмотрим федеральное законодательное регулирование в сфере земельно-имущественных правоотношений.

«Земля и другие природные ресурсы могут находиться в частной, государственной, муниципальной и иных формах собственности»⁵⁵.

Ст. 36 Конституции Российской Федерации, отдельно раскрывает правоспособность граждан, а также их объединений (без указания правовой формы таких объединений) владеть на праве частной собственности землей (земельными участками).

При этом, реализация права собственности, которая осуществляется названными лицами, путем владения, пользование, а также распоряжения землей и иными природными ресурсами осуществляются их собственниками свободно до такой степени и до тех пор, пока реализация предоставленных им прав не вредит окружающей среде⁵⁶ и/или не нарушает прав и законных интересов иных лиц.

Поскольку земля является ограниченным ресурсом, ее рациональное использование отвечает требованиям обеспечения национальной безопасности, в том числе продовольственной безопасности и суверенитета.

Использование земли, условия, на которых это использование осуществляется, иные вопросы связанные, в том числе, с особенностями предоставления на различных видах права, и различным лицам земельных участков, иные условия, определяются федеральным законодательством.

Несмотря на прямое указание на федеральное законодательное регулирование условий и порядка пользования землей, ст. 72 "Конституции Российской Федерации" (принята всенародным голосованием 12.12.1993), указывает на то, что законодательное регулирование реализации прав землепользователей, в том числе, на владение, пользование распоряжение земельными участками, а также теми ресурсами, которые находятся под

⁵⁵ "Конституция Российской Федерации" (принята всенародным голосованием 12.12.1993) (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30.12.2008 N 6-ФКЗ, от 30.12.2008 N 7-ФКЗ, от 05.02.2014 N 2-ФКЗ, от 21.07.2014 N 11-ФКЗ)

⁵⁶ Piotr Benduch, Agnieszka Peška-Siwik and Paweł Hanus. Problematic aspects of registering ecological land-use in the Real Estate Cadastre, The First International Scientific Conference on Ecological and Environmental Engineering 2019.

земной поверхностью (недра), водными, биологическими и другими природными ресурсами, в целом, находится осуществляется на федеральном уровне и на уровне субъектов Российской Федерации совместно.

Таким образом, основы и базовые принципы законодательства в сфере земельно-имущественных правоотношений, едины для всей федерации, в то время, как отдельные особенности регулирования таких правоотношений могут иметь отличия от субъекта федерации к субъекту.

Помимо названных норм Конституции, важную роль в законодательном регулировании рассматриваемой сферы правоотношений играют положения Гражданского кодекса РФ.

Его нормами предусмотрено распространение содержания права собственности на земельные участки, как на объект недвижимости.

А так, как п. 1 ст. 209 "Гражданского кодекса Российской Федерации (часть первая)" от 30.11.1994 N 51-ФЗ предусмотрено, что «собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом», следовательно, и собственнику земельного участка принадлежат эти же права.

При этом, п. 3 ст. 209 "Гражданского кодекса Российской Федерации (часть первая)" от 30.11.1994 N 51-ФЗ отдельно оговорено, что «владение, пользование и распоряжение землей и другими природными ресурсами в той мере, в какой их оборот допускается законом, осуществляются их собственником свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц» – такая норма является наглядной иллюстрацией принципа «свобода заканчивается там, где начинается свобода другого», при этом, оборотоспособность объекта гражданских прав – земельного участка, ограничена рядом норм, с учетом индивидуально-определенных характеристик каждого отдельного земельного участка.

Так, оборот земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения регулируется положениями Федерального закона от 24.07.2002 N

101-ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения", основанными на признании особого статуса и значения таких земель, как земель обеспечивающих продовольственную безопасность страны, и на принципах сохранения целевого использования таких земельных участков и других⁵⁷.

При этом, собственник земельного участка несет, в соответствии со ст. 210 "Гражданского кодекса Российской Федерации (часть первая)" от 30.11.1994 N 51-ФЗ бремя его содержания, которое включает в себя, помимо бремени использования земельного участка по его целевому назначению, в соответствии с видом разрешенного использования и соблюдение принципа осуществления пользование землей (земельными участками) за плату.

Возможность использование земель бесплатно определенными лица, ограничена федеральным законодательством и законами субъектов Российской Федерации (п.п. 7 п. 1 ст. 1 "Земельного кодекса Российской Федерации" от 25.10.2001 N 136-ФЗ).

Причем принцип платности использования земельных участков, в отношении собственника земельного участка реализован, гл. 31 Налогового кодекса Российской Федерации часть 2 (НК РФ ч.2), – путем обязанности уплаты земельного налога⁵⁸⁵⁹.

В иных видах прав на землю, не предусматривающие бесплатное использование земель, названный принцип реализован иначе, так, при аренде земельных участков из земель находящихся в государственной, региональной, муниципальной собственности или государственная собственность на которые не разграничена, обязанность арендатора по внесению платы за временное пользование земельным участком

⁵⁷ Федеральный закон от 24.07.2002 N 101-ФЗ (ред. от 03.08.2018) "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения" (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2019).

⁵⁸ Jana Janoušková, Šárka Sobotovičová. Fiscal autonomy of municipalities in the context of land taxation in the Czech Republic, Land Use Policy, Volume 82, March 2019, Pages 30-36.

⁵⁹ Налоговый кодекс Российской Федерации часть 2 (НК РФ ч.2)

устанавливается обязательством – договором аренды, размер арендной платы определяется договором аренды (п. 4 ст. 22 "Земельного кодекса Российской Федерации" от 25.10.2001 N 136-ФЗ).

Помимо прав, вытекающих из содержания права собственности схожих для всех объектов прав – вещей, в отношении объекта прав – земельного участка, может быть реализовано право застройки земельного участка путем возведения на нем зданий и сооружений, осуществление их перестройки или сноса, разрешения строительства на своем участке другим лицам⁶⁰.

Помимо права собственности, иные виды прав, предусмотренные гражданским и земельным законодательством, могут быть приобретены лицами, не являющимися собственниками земельных участков, путем предоставления таких прав на основании распорядительного акта, договора и иными способами собственниками земельных участков.

Далее, основы законодательного регулирования земельно-имущественных правоотношений раскрыты на уровне Конституции РФ и "Гражданского кодекса Российской Федерации (часть первая)" от 30.11.1994 N 51-ФЗ, дополняются и расширяются нормами "Земельного кодекса Российской Федерации" от 25.10.2001 N 136-ФЗ, который раскрывает основные принципы земельного законодательства и далее по его содержанию, с одной стороны указывает на термины и определения, дает понятия тем или иным явлениям, а с другой стороны конкретизирует те или иные административные процедуры, связанные с предоставлением земельных участков и так далее.

Так, "Земельный кодекс Российской Федерации" от 25.10.2001 N 136-ФЗ определяет круг участников земельных отношений, определяет объекты земельных отношений, разделяя землю как природный объект и природный

⁶⁰ Федеральный закон от 21.12.2004 № 172-ФЗ (ред. от 20.04.2015) «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую» // «Российская газета», № 290, 30.12.2004.

ресурс, земельные участки, части земельных участков, выделяя отдельно искусственные земельные участки.

Земельный кодекс Российской Федерации подразделяет земли на категории:

- земли сельскохозяйственного назначения;
- земли населенных пунктов;
- земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;
- земли особо охраняемых территорий и объектов;
- земли лесного фонда;
- земли водного фонда;
- земли запаса.

Также он определяет перечень полномочий Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления в сфере земельно-имущественных правоотношений и дает возможность перераспределять такие полномочия между ними.

Кроме того "Земельным кодексом Российской Федерации" от 25.10.2001 N 136-ФЗ раскрываются и регулируются такие вопросы, как: образование земельных участков; охрана земель; вопросы собственности на землю, сервитута, в том числе публичного; вопросы возникновения прав на землю; порядок предоставления земельных участков в собственность, в аренду и на иных видах права; вопросы надлежащего оформления прав на излишне занимаемую площадь земельных участков, относительно площади земельного участка, в соответствии с правоустанавливающим документом, или по сведениям Единого государственного реестра недвижимости, внесенным в него, в результате проведения работ, связанных с уточнением площади земельного участка (в настоящее время кадастровые работы, иными словами межевание, ранее землеустроительные работы); использование

земель или земельных участков, путем получения разрешения на такое использования, в отношении тех земельных участков, на которых расположены объекты, предусмотренные перечнем, в соответствии в постановлением Правительства РФ⁶¹, распоряжаться которыми имеют права органы уполномоченные органы государственной власти, субъекта федерации или органы местного самоуправления, без их предоставления – и соответственно без образования земельных участков; с их государственным кадастровым учетом и установления сервитута, в том числе публичного; права и обязанности землепользователей при использовании земель (земельных участков), а также вопросы прекращения и ограничения прав на землю; порядок изъятия земельных участков, находящихся в пользовании землепользователей для государственных (для размещения, создания соответствующих объектов федерального значения) или муниципальных нужд; возмещение убытков при ухудшении качества земель; уменьшение объема прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков, правообладателей расположенных на земельных участках объектов недвижимости; а также вопросы защиты прав на землю и рассмотрение земельных споров; закрепление принципа платности использования земель; вопросы мониторинга земель, землеустройства, кадастрового учета земельных участков и резервирование земель для государственных и муниципальных нужд; осуществления Государственного земельного надзора, муниципального земельного контроля, общественного земельного контроля.

Далее, широкий круг вопросов, урегулированный положениями Земельного кодекса Российской Федерации, их конкретное решение и практическую реализацию, регламентируют иные нормативно-правовые

⁶¹ Постановление Правительства РФ от 10.09.2012 года № 909 «Об определении официального сайта Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов и внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации» // СЗ РФ, 17.09.2012, № 38, ст. 5121.

акты, принимаемые на различных уровнях, к таким источникам права отнесены:

- «нормы земельного права, содержащиеся в других федеральных законах, законах субъектов Российской Федерации;
- указы Президента Российской Федерации;
- решения Правительства Российской Федерации, регулирующие земельные отношения, в пределах полномочий, определенных Земельным Кодексом, федеральными законами, а также указами Президента Российской Федерации, регулирующими земельные отношения;
- акты органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации, изданные в пределах своих полномочий на основании и во исполнение Земельного Кодекса, федеральных законов, иных нормативных правовых актов Российской Федерации, законов субъектов Российской Федерации, содержащих нормы земельного права;
- акты органов местного самоуправления изданные в пределах своих полномочий на основании и во исполнение Земельного Кодекса, федеральных законов, иных нормативных правовых актов Российской Федерации, законов и иных нормативных правовых актов субъектов Российской Федерации, содержащих нормы земельного права».

Среди федеральных законов, содержащих нормы земельного права особо выделяется Федеральный закон "О введении в действие «Земельного кодекса Российской Федерации» от 25.10.2001 N 137-ФЗ, являющийся вводящим законом для "Земельного кодекса Российской Федерации" от 25.10.2001 N 136-ФЗ, и раскрывающий особенности применения отдельных норм «Земельного кодекса Российской Федерации" от 25.10.2001 N 137-ФЗ,

касающихся вопросов разграничения государственной собственности на землю и других вопросов.

Нормы земельного права, содержащиеся в законах субъектов Российской Федерации, могут конкретизировать перечень лиц и оснований для получения в собственность или на иных видах права земельных участков, определять градостроительные регламенты (такие как предельные максимальные (минимальные) параметры разрешенного строительства) и так далее.

На территории Самарской области, можно привести в качестве примера закона субъекта Российской Федерации, содержащего нормы земельного права, Закон Самарской области от 11 марта 2005 года N 94-ГД «О земле», который направлен на регулирование земельных отношений на территории Самарской области в рамках полномочий, предоставленных органам государственной власти Самарской области федеральным законодательством.

В настоящее время Указы Президента Российской Федерации, как источник права в сфере земельно-имущественных правоотношений, издаются, в сравнении с периодом становления Российского права, после прекращения существования СССР, относительно редко и, в основном, вносят изменения в ранее изданные Указы, в качестве примера, иллюстрирующего такую ситуацию, приведем Указ Президента Российской Федерации от 11.04.2016 № 173 "О внесении изменений в перечень приграничных территорий, на которых иностранные граждане, лица без гражданства и иностранные юридические лица не могут обладать на праве собственности земельными участками, утвержденный Указом Президента Российской Федерации от 9 января 2011 г. № 26".

В отличие от Указов Президента Российской Федерации, Постановления Правительства Российской Федерации, Приказы министерств Правительства Российской Федерации, регулирующие конкретные административные процедуры, требования к подготовке и форме

документов, издаются чаще, приведем в качестве примера ряд подобных норм.

Так, положения Постановления Правительства РФ от 3 декабря 2014 г. N 1300 "Об утверждении перечня видов объектов, размещение которых может осуществляться на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитутов", применяются для определения тех объектов недвижимости, для которых образование земельного участка под ними не требуется (и соответственно проведение кадастровых работ и кадастровый учет), размещение которых на землях, которые относятся к землям федеральной, региональной собственности, муниципальной собственности, или собственность на которую не разграничена, осуществляется на основании разрешения на такое использование, в соответствии со ст.ст.39.33, 39.34, 39.35, 39.36 "Земельного кодекса Российской Федерации" от 25.10.2001 N 136-ФЗ.

Следующий пример – для подготовки кадастровым инженером Схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории (ст. 11.10 "Земельного кодекса Российской Федерации" от 25.10.2001 N 136-ФЗ) используются нормы приказа Министерства экономического развития РФ от 27 ноября 2014 г. N 762 "Об утверждении требований к подготовке схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории и формату схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории при подготовке схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории в форме электронного документа, формы схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории, подготовка которой осуществляется в форме документа на бумажном носителе".

Акты органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации изданные в пределах своих полномочий основываясь на

принципах, и для исполнения положений нормативно-правовых актов всех уровней, содержащих нормы земельного права, детально регламентируют прохождение административных процедур, определяют, с учетом мнения уполномоченных органов, экономической ситуации в конкретном субъекте Российской Федерации, цены продажи земельных участков, в тех случаях, когда это предусмотрено "Земельным кодексом Российской Федерации" от 25.10.2001 N 136-ФЗ, и другие показатели.

Так, Постановление Правительства Самарской области № 473 от 22.08.2016 года устанавливает порядок определения цены земельных участков, находящихся в собственности Самарской области, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, при заключении договора купли-продажи без проведения торгов.

В качестве примера Акта органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации регламентирующего прохождение административной процедуры, приведем Приказ министерства строительства Самарской области № 22-п от 10.03.2016 года «Об утверждении Стандарта осуществления органами местного самоуправления процедур, связанных с подготовкой и утверждением проектов планировки и межевания территории, в том числе на основании предложений физических или юридических о подготовке проектов планировки и межевания территории».

Акты органов местного самоуправления, содержащие нормы земельного права, могут устанавливать нормы местного градостроительного проектирования, определять градостроительные регламенты, устанавливать процентную ставку земельного налога и решать иные задачи, находящиеся в компетенции органов местного самоуправления в Российской Федерации, в соответствии с положениями Федерального закона от 06.10.2003 N 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации"

Примером таких актов могут служить утвержденные Правила землепользования и застройки конкретного сельского поселения или

городского округа, - так, во ФГИС ТП, размещены Правила землепользования и застройки сельского поселения Васильевка муниципального района Ставропольский Самарской области, в редакции Решения Собрания представителей сельского поселения Васильевка муниципального района Ставропольский Самарской области № 42 от 03.08.2018 года, содержащие в себе градостроительные регламенты, сведения о территориальных зонах и определенные в них виды разрешенного использования земельных участков, другие сведения.

Таким образом, законодательное регулирования в сфере земельно-имущественных правоотношений, осуществляется на всех уровнях, от федерального до местного, главенствующую роль, при этом, занимает Конституция Российской Федерации, иные источники права не могут ей противоречить, при этом на каждом из уровней правового регулирования уполномоченным органом, при издании соответствующих нормативно-правовых актов, может быть проявлена определенная гибкость для учета региональной или местной специфики.

Глава 2. Теоретический анализ оформления прав на земельные участки, расположенные под объектами капитального строительства

2.1. Особенности правового регулирования оформления прав на земельные участки

Ввиду невосполнимости земли, как ресурса, из-за ограниченности площади земель, по физико-географическим причинам, правовое регулирование в сфере земельно-имущественных правоотношений, нацелено на упорядочивание использования земель, различных категорий, в зависимости от их целевого назначения.

Сочетание интересов заинтересованных лиц, общества, государственных интересов в названной сфере является непростой задачей, где идеальный баланс таких интересов найти невозможно, однако, вполне достижимо, создать такую систему правового регулирования, в которой интересанты, будут находиться в равных условиях друг относительно друга.

Обеспечение такого равенства, в том числе равенство к возможности использования земельных участков, в случаях предусмотренных законом, отвечает интересам экономического развития Российской Федерации, обеспечения прозрачной конкурентной среды, вытекает из норм гражданских правоотношений.

Названное равенство должно обеспечивать, вне зависимости от формальных признаков, в случае обладания правом на приобретение земельного участка по закону, всех заинтересованных лиц схожими стартовыми возможностями, при разных обстоятельствах, при наличии разного пакета документов, обеспечивать в итоге унификацию административных процедур, для каждого частного случая.

Рассмотрим нормативные особенности правового регулирования оформления прав на земельные участка, расположенные под объектами капитального строительства.

Ст. 39.20 "Земельного кодекса Российской Федерации" от 25.10.2001 N 136-ФЗ наделяет исключительным правом на приобретение земельных участков в собственность или в аренду граждан, юридических лиц, являющихся собственниками зданий, сооружений, расположенных на таких земельных участках.

Указанная норма позволяет надлежащим образом оформить и зарегистрировать, в установленном законом порядке, права на земельные участки тех граждан и юридических лиц, у которых право возникло на здания, строения, сооружения, объекты незавершенного строительства, не зависимо от возникновения прав на земельные участки.

Так, в случае отвода земельного участка гражданину (создавшему к моменту такого отвода объект индивидуального жилищного строительства, прошедший технический учет), в порядке, предусмотренном "Земельным кодексом РСФСР" (утв. ВС РСФСР 25.04.1991 N 1103-1) и не получения им, по любым причинам, документов, удостоверяющих право собственности на землю, такой гражданин имеет законную возможность определить и оформить свое право аренды или собственности на земельный участок, расположенный под зданием.

Далее, для реализации названной нормы, важно определить земельный участок в качестве индивидуально-определенной вещи, имеющей характеристики, позволяющие его идентифицировать, а так как, в соответствии с п.п. 1,2 п.1 ст. 14 Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" основаниями для успешного прохождения кадастрового учета (с одновременной государственной регистрацией права, либо без нее), помимо документов на основании которого у лица возникает вещное или иное право, которые могли быть выданными такому лицу, как уполномоченными органами, разного уровня, если они на то, в момент выдачи такого документа являлись

уполномоченными органами⁶², либо документов, подтверждающих факт совершения какой либо сделки (например, договор купли-продажи); можно применять документы подтверждающие, что заинтересованное лицо (заявитель), уполномочивается обращаться в Управление Росреестра с заявлением о кадастровом учете земельного участка, который в будущем ему может быть предоставлен, самостоятельно, без участия, в процессе подачи заявления представителя того органа, который уполномочен заявителя совершить названное действие без доверенности.

Важно при этом отметить, что п.п. 7 п. 5 ст. Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости", определяет, что внесение сведений в кадастр недвижимости, происходит отдельно от получения правоустанавливающего документа, на основании которого, впоследствии, регистрируется право землепользователя на земельный участок, сведения о котором содержатся в кадастре недвижимости, тогда когда, заинтересованное лицо является собственником, объекта недвижимости – объекта капитального строительства или помещения в нем, и обращается в компетентный орган с целью надлежащего оформления своих прав на земельным участок под ним.

Причем, в соответствии с п. 1 ст. 22 Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" «межевой план представляет собой документ, который составлен на основе кадастрового плана соответствующей территории или выписки из Единого государственного реестра недвижимости о соответствующем земельном участке и в котором воспроизведены определенные сведения, внесенные в Единый государственный реестр недвижимости, и указаны сведения об образуемых земельном участке или земельных участках, либо о части или частях земельного участка, либо новые необходимые для внесения в Единый

⁶² Федеральный закон от 26.07.2006 № 135-ФЗ (ред. от 03.07.2016) «О защите конкуренции» // СЗ РФ, 31.07.2006, № 31 (1 ч.), ст. 3434.

государственный реестр недвижимости сведения о земельном участке или земельных участках», а ст. 37 Федерального закона "О кадастровой деятельности" от 24.07.2007 N 221-ФЗ устанавливает, что результатом кадастровых работ кадастрового инженера, является в том числе межевой план, следовательно при проведении кадастровых работ с целью образования земельных участков для их последующего предоставления собственникам зданий, строений, сооружений, объектов незавершенного строительства, заинтересованным лицом обеспечивается проведения таких кадастровых работ⁶³.

Причем, по смыслу нормы, указанной в п. 2 Ст. 39.20 "Земельного кодекса Российской Федерации" от 25.10.2001 N 136-ФЗ, образуемый земельный участок должен быть поставлен на Государственный кадастровый учет в такой площади и конфигурации, которая бы обеспечивала возможность целевого использования объектов капитального строительства, расположенных на таких земельных участках, с другой стороны обеспечивала бы принцип рациональности использования земель, при соблюдении требований к образуемым или измененным земельным участкам, что, по сути, позволяет сделать вывод о том, что образуемый земельный участок должен существовать с такой площадью и конфигурацией, которые бы позволили продолжить эксплуатировать объект капитального строительства, принадлежащий одному заинтересованному лицу.

В случае невозможности достижения такой цели, по причине «неделимости» земельного участка, предусматривается возможность приобретения заинтересованными лицами этого земельного участка в общую собственность (доли определяются, исходя из площадных характеристик объектов капитального строительства или помещений, которые принадлежат

⁶³ Постановление Правительства РФ от 03.12.2014 № 1299 «О утверждении Правил проведения публичных торгов по продаже объектов незавершенного строительства» // СЗ РФ, 15.12.2014, № 50, ст. 7088.

таким лицам) или в аренду, где, по договору, со стороны арендатора, все заинтересованные лица.

Разные виды прав заинтересованных лиц на объекты капитального строительства или помещения, располагающиеся в таких объектах, препятствуют предоставлению такого земельного участка в общую долевую собственность, в этом случае земельный участок предоставляется уполномоченным органом в аренду с множественностью лиц на стороне арендатора.

Реализация рассматриваемого права носит заявительный характер (п.п. 5, 6 ст. 39.20 "Земельного кодекса Российской Федерации" от 25.10.2001 N 136-ФЗ), однако п. 8 ст. 39.20 "Земельного кодекса Российской Федерации" от 25.10.2001 N 136-ФЗ наделяет уполномоченный орган правом на обращение в суд, для понуждения правообладателей здания, сооружения или помещений в них, указанных в пунктах 1 - 4 настоящей статьи, заключить соответствующий договор аренды, в отношении земельного участка.

Важно отметить, что в соответствии с п.п. 6 п. 2 ст. 39.3 "Земельного кодекса Российской Федерации" от 25.10.2001 N 136-ФЗ, а также п.п. 9 п. 2 39.6 "Земельного кодекса Российской Федерации" от 25.10.2001 N 136-ФЗ, предоставление в собственность или в аренду земельных участков, расположенных под объектами капитального строительства, происходит без торгов, что способствует реализации исключительного права таких лиц.

Для приобретения такого земельного участка, если он не прошел государственный кадастровый учет, в первую очередь, его предстоит образовать из тех земель, которые находятся в федеральной или муниципальной собственности, путем проведения кадастровых работ, результат таких работ подготавливается кадастровым инженером на основании утвержденной Схемы (если отсутствует, разработанный, утвержденный, внесенный в ЕГРН проекта межевания территории).

Ст. 11.10 "Земельный кодекс Российской Федерации" от 25.10.2001 N 136-ФЗ, указывает на то, что подготовка такой схемы может быть обеспечена (финансово) интересантом.

Форма такой схемы устанавливается Приказом Министерства экономического развития РФ от 27 ноября 2014 г. N 762 "Об утверждении требований к подготовке схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории и формату схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории при подготовке схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории в форме электронного документа, формы схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории, подготовка которой осуществляется в форме документа на бумажном носителе"

Причем, в соответствии с п. 4 Приложение N 1 к приказу Министерства экономического развития от 27 ноября 2014 г. N 762, при подготовке такой схемы, в первую очередь используются сведения ЕГРН, для недопущения наложений или пересечений с теми объектами недвижимости, которые прошли государственный кадастровый учет ранее.

На этапе сбора исходных данных кадастровым инженером, при подготовке схемы, в обязательном порядке принимаются меры по получению и, в случае получения, анализируются, для принятия решения о конфигурации, площади и других неотъемлемых характеристиках земельного участка, материалы и сведения территориального планирования всех уровней, утвержденные и действующие правила землепользования и застройки (ПЗЗ) конкретного сельского поселения или городского округа, ранее подготовленная, в том числе архивная, землеустроительная документация, утвержденных проектов планировки территории (ППТ), учитываются охранные зоны, и зоны с особыми условиями использования территории, проводится топографическая съемка, как правило, методом спутников геодезических измерений, для определения местоположения

ограждений (естественных или искусственных), а также сведения о нахождении на образуемом земельном участке, объектов капитального и не капитального строительства, природных объектов, и многие другие сведения.

Таким образом, на этапе подготовки схемы расположения на кадастровом плане территории, определяются характеристики нового земельного участка, осуществляется привязка объектов капитального строительства к земельному участку.

Далее, для получения предварительного согласования предоставления земельного участка без проведения торгов, в соответствии со ст. 39.15 "Земельного кодекса Российской Федерации" от 25.10.2001 N 136-ФЗ, заинтересованное лицо подает в уполномоченный орган соответствующее заявление, в котором указывается, в котором указываются необходимые сведения для принятия того или иного решения, - персональные данные заинтересованного лица, описание объектов недвижимости, наличие или отсутствие которых, их правовой статус, влияют на итоговое решение компетентного органа.

Таким образом, в том случае, если предоставляемый земельный участок является учтенным в Едином государственном реестре недвижимости (далее «ЕГРН») привязка земельного участка к объекту капитального строительства, происходит путем внесения изменений, дополнений в сведения ЕГРН в относительно части земельного участка, занятого объектом капитального строительства, после проведения соответствующих кадастровых работ, или наоборот, внесение сведений о земельном участке в пределах которого объект капитального строительства расположен на основании технического плана здания, строения, сооружения, подготовленного для цели внесения изменений в ЕГРН. В остальных случаях, такая привязка осуществляется при выполнении кадастровых работ для образования земельного участка.

Причем, п.п. 2 п. 2 ст. 39.15 "Земельного кодекса Российской Федерации" от 25.10.2001 N 136-ФЗ, предусматривает, в случае

необходимости создания, образования нового земельного участка, при отсутствии проекта межевания территории, предоставление заявителем названной ранее Схемы.

Кроме того, перечень документов, который заинтересованному лицу, необходимо представить в уполномоченный орган, для принятия решения о предоставлении земельного участка, устанавливается Приказом Минэкономразвития России от 12.01.2015 N 1 "Об утверждении перечня документов, подтверждающих право заявителя на приобретение земельного участка без проведения торгов" по каждому из оснований предоставления.

Так, обязательным документом для представления в уполномоченный орган с заявлением о предварительном согласовании предоставления земельного участка в собственность без проведения торгов, по основаниям, предусмотренному п.п. 6 п. 2 ст. 39.3 "Земельного кодекса Российской Федерации" от 25.10.2001 N 136-ФЗ, п.п. 9 п. 2 ст. 39.6 "Земельного кодекса Российской Федерации" от 25.10.2001 N 136-ФЗ является сообщение заявителя (заявителей), содержащее перечень всех зданий, сооружений, расположенных на испрашиваемом земельном участке, с указанием кадастровых (условных, инвентарных) номеров и адресных ориентиров зданий, сооружений, принадлежащих на соответствующем праве заявителю, таким образом, помимо сведений ЕГРН о привязке земельного участка к объекту капитального строительства заинтересованного лица, при принятии решения о предварительном согласовании предоставления земельного участка используются сведения, декларируемые самим заинтересованным лицом, что является элементом гражданских правоотношений, основанных на равенстве сторон, при котором уполномоченный орган при принятии решения в описываемой ситуации, несмотря на, безусловно, административный характер правоотношений запрашивая такие сведения разделяет часть юридической ответственности за итоговое принятое решение, - судебной практики, основанной на таких юридически значимых обстоятельствах к настоящему моменту не сформировалось, однако

указанная особенности, указывает на саму возможность, применения субсидиарной ответственности при разрешении судами споров о возмещении причиненного ущерба лицу, интересы которого были ущемлены, а права нарушены, что повлекло причинения, к примеру, убытков, при принятии незаконного решения уполномоченным органом о предварительном согласовании предоставления земельного участка, по причине отсутствия у того, достоверных сведений о правах лица, чьи интересы оказались затронуты.

Далее, решение о предварительном согласовании предоставления земельного участка, должно содержать в себе перечень полномочий, позволяющих заинтересованному лицу обращаться без доверенности в компетентные органы, с конечной целью сформировать предоставляемый земельный участок как объект недвижимости, причем, то обстоятельство, что, в соответствии с п. 14 ст. 39.15 "Земельного кодекса Российской Федерации" от 25.10.2001 N 136-ФЗ, срок действия решения о предварительном согласовании предоставления земельного участка составляет два года, по сути, дает гарантии капитализации заинтересованному лицу затрат на проведение кадастровых работ и других сопутствующих расходов в виде приобретения на праве аренды или собственности земельного участка.

Таким образом, после проведения соответствующих кадастровых работ и обращения уполномоченного заинтересованного лица в Управление Росреестра с целью осуществления государственного кадастрового учета образуемого земельного участка и его успешного прохождения, земельный участок, как объект недвижимости, является сформированным, разрешение же вопроса о возможности предоставления такого земельного участка, по основанию, предусмотренному ст. 39.20 "Земельного кодекса Российской Федерации" от 25.10.2001 N 136-ФЗ, по сути, было осуществлено на этапе принятия решения о предварительном согласовании предоставления земельного участка, таким образом, в случае отсутствия изменений

юридически значимых обстоятельств в рассматриваемой ситуации, обращение в уполномоченный орган заинтересованного лица для получения правоустанавливающего документа, в соответствии со ст. 39.17 "Земельного кодекса Российской Федерации" от 25.10.2001 N 136-ФЗ, носит формальный характер, полученный в итоге правоустанавливающий документ, подлежит государственной регистрации, в соответствии с положениями Федерального закона "О государственной регистрации недвижимости" от 13.07.2015 N 218-ФЗ.

2.2. Проблемы правового регулирования оформления прав на земельные участки

Описанные в параграфе 2.1. особенности правового регулирования оформления прав на земельные участки, расположенные под объектами капитального строительства, являются применимыми в той части, когда тем или иным нормативно-правовым актом предусмотрена административная процедура по получению заявителем государственной или муниципальной услуги, которая в конечном итоге, ведет к надлежащему оформлению, во внесудебном порядке, прав заинтересованного лица на испрашиваемый земельный участок.

В то же время, когда конкретные юридически значимые обстоятельства не позволяют заинтересованному лицу, через прохождение административных процедур решить цель регистрации своих прав на земельный участок, из-за объективной невозможности описать законодательно все частные ситуации, которые могут у такого лица возникнуть, введение в гражданский оборот земельного участка в таком случае, во внесудебном порядке, становится невозможным, что не отражает интересы ни заинтересованного лица, по причине, ни органов местного самоуправления, по причине уменьшения налогооблагаемой базы, которая не позволит уполномоченному органу, выполнив фискальную функцию, увеличить доли доходов в местном бюджете.

Рассмотрим, в качестве примера, решение суда иллюстрирующего обозначенную проблему⁶⁴.

Суд установил, что:

истец обратилась с иском к Администрации г.о.Тольятти о признании права собственности на недвижимое имущество, указав, что является владельцем объекта недвижимости (индивидуального гаража), причем указанный гараж построен и введен в эксплуатацию в 1961 году.

данный гараж учтен в Журнале учета гаражей в соответствии с действующим на момент постройки законодательством за первоначальным владельцем, который является супругом истца. С 1981 года индивидуальный гараж принадлежит истцу.

Истцом получено разрешение главного Управления архитектуры и градостроительства на ввод индивидуального гаража и эксплуатацию и в Тольяттинском бюро технической инвентаризации оформлена карточка учета строений и сооружений на данный индивидуальный гараж. Гараж стоит на техническом и кадастровом учете, как ранее учтенный объект и имеет кадастровый.

истцом в Управление Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии были поданы документы для государственной регистрации права собственности на гараж,

истцом получен отказ в государственной регистрации права собственности на гараж, связи с отсутствием документа, на основании которого возникло право собственности на объект;

спорный объект построен для себя своими силами и за счет своих средств истцом и ее супругом в соответствии с действующим на момент постройки законодательством, а именно ст.7 Закона «О собственности в

⁶⁴ Решение Центрального районного суда города Тольятти Самарской области от 17.01.2018 года по гражданскому делу № 2-50/18 // https://centralny--sam.sudrf.ru/modules.php?name=sud_delo&srv_num=1&name_op=doc&number=125149234&delo_id=1540005&new=0&text_number=1.

РСФСР», согласно которой, гражданин приобретает право собственности на имущество, в том числе вещи, созданный им.

Поскольку судом установлено, что истец является наследником умершего по закону, суд считает, что иск о признании права собственности подлежит удовлетворению.

Руководствуясь ст. ст. 12, 56, 192-198 ГПК РФ, суд решил удовлетворить заявленные требования в полном объеме.

Указанное решение вступило в законную силу 26.02.2018 года.

Для исполнения решения суда, с целью осуществления государственной регистрации права собственности на гараж, 27.02.2018 года истец обратился в Управление Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Самарской области с заявлением, на что было получено Уведомление о приостановлении государственной регистрации, в котором, помимо прочего, отмечено, что «на государственную регистрацию не был представлен какой-либо документ, подтверждающий Ваше право на земельный участок на котором расположено заявленное к регистрации здание».

С целью устранения причин приостановления осуществления государственной регистрации права собственности на гараж, истец обратился в уполномоченный орган – Администрацию г.о. Тольятти Самарской области с заявлением о предварительном согласовании предоставления земельного участка под гаражом.

На что, было вынесено Постановление Главы г.о. Тольятти Самарской области «Об отказе в предварительном согласовании предоставления земельного участка», которым, учитывая отсутствие зарегистрированного права собственности на гараж, истцу, в предварительном согласовании предоставления земельного участка, отказано, по основанию, изложенному в п. 1 ст. 39.16 "Земельного кодекса Российской Федерации" от 25.10.2001 N 136-ФЗ.

Таким образом, налицо правовая коллизия, заключающаяся в том, что, с одной стороны, Управление Росреестра по Самарской области не имеет возможности, в силу закона, произвести Государственную регистрацию права, поскольку, тем самым, помимо прочих норм, будет нарушен принцип единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов, согласно которому все прочно связанные с земельными участками объекты следуют судьбе земельных участков, с другой стороны, принудить Управление Росреестра по Самарской области исполнить такой решение невозможно, по основанию, предусмотренному п. 6 ч. 1 ст. 13 Федерального закона от 02.10.2007 N 229-ФЗ – «В исполнительном документе, за исключением постановления судебного пристава-исполнителя, судебного приказа, исполнительной надписи нотариуса и нотариально удостоверенного соглашения об уплате алиментов, должны быть указаны: резолютивная часть судебного акта, акта другого органа или должностного лица, содержащая требование о возложении на должника обязанности по передаче взыскателю денежных средств и иного имущества либо совершению в пользу взыскателя определенных действий или воздержанию от совершения определенных действий», так как указанное решение суда не содержит таких требований, с третьей стороны, администрация г.о. Тольятти Самарской области, по закону, не может предоставить земельный участок заинтересованному лицу, ввиду того, что отсутствует факт регистрации права на объект капитального строительства, располагающийся на таком земельном участке, что лишает истца иным способом, кроме, как путем предъявления иска о признании права собственности на земельный участок под своим гаражом, восстановить свое нарушенное право на земельный участок.

Такой иск был предъявлен, на что, было вынесено соответствующее решение⁶⁵, при этом, суд установил:

⁶⁵ Решение Центрального районного суда города Тольятти Самарской области от 25.01.2019 года по гражданскому делу № 2-545/2019 // <https://centralny-->

Право собственности на земельный участок под гаражом за истцом не зарегистрировано;

предыдущим решением установлено, что индивидуальный гараж построен на земельном участке, отведенном под строительство индивидуальных гаражей, согласно генплана. Данным решением отвод участков возложен в границах отведенного участка, что подтверждается выкопировкой из генплана, где указан адрес с показом гаража на 2 легковые машины, собственником является истец. На этой же выкопировке, уполномоченным органом - отделом Архитектурно-планировочного управления Исполкома Тольяттинского горсовета народных депутатов сделана запись: «Участок переоформлен на жену – наследодателя истца в связи со смертью мужа», что также подтверждается свидетельством о смерти,

согласно выписке из ЕГРН в отношении земельного участка, право собственности на него в установленном законом порядке до настоящего времени не зарегистрировано;

представитель истца пояснил, что поскольку отвод земельных участков под индивидуальные гаражи, осуществленный Решением Исполнительного комитета Ставропольского городского Совета депутатов трудящихся РСФСР от 17.11.1961г. был произведен обезличенно, зарегистрировать свое право собственности в соответствии с положениями ст. 49 Федерального закона от 13.07.2015г. N 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» истец не имеет возможности, что лишает ее в ином кроме как в судебном порядке восстановить свое право, учитывая принцип единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов, согласно которому все прочно связанные с земельными участками объекты следуют судьбе

земельных участков, изложенный в п.п. 5 п. 1 ст. 1 Земельного кодекса РФ от 25.10.2001г. N 136-ФЗ;

в результате выполнения кадастровых работ, выявлено, что земельный участок под гаражом, расположен, в соответствии с Правилами землепользования и застройки, в составе земель населенных пунктов, в территориальной зоне Ж-2 - Зоне малоэтажной жилой застройки, среди основных видов разрешенного использования в которой выделен вид разрешенного использования - «Объекты гаражного назначения (2.7.1)», площадь земельного участка составляет 23 кв.м.,

истцу был отведен земельный участок под гаражом, в соответствии с требованиями действовавшего в соответствующий период времени законодательства, в соответствии с которым предоставление земельных участков под строительство индивидуальных гаражей осуществлялось в порядке отвода на основании решений исполнительных органов соответствующего Совета депутатов трудящихся.

спора о границах принадлежащего земельного участка не имеется, что подтверждается пояснениями сторон в судебном заседании.

При таких обстоятельствах, суд посчитал, что исковые требования истца подлежат удовлетворению.

На основании изложенного, руководствуясь ст.ст.12,56,194-198 ГПК РФ, суд решил исковые требования истца удовлетворить в полном объеме.

Как видно, из приведенного примера, несмотря на фактическое отсутствие споров о праве, как на земельный участок, так и на объект капитального строительства на нем расположенный, иным, кроме судебного, путем восстановить свое нарушенное право истец была лишена возможности, причем, по смыслу содержания имеющихся у истца документов, и это судом установлено, отсутствие правоустанавливающих документов, на спорное имущество, устанавливающих права на объекты недвижимости, возникшие до дня вступления в силу Федерального закона от 21 июля 1997 года N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и

сделок с ним", по сути, является следствием, необращения заинтересованного лица в уполномоченный орган с соответствующим заявлением.

Таким образом, проблема определения и оформления прав на земельные участки, расположенные под объектами капитального строительства, не зарегистрированные в Едином государственной реестре недвижимости актуальна в том числе для тех объектов, которые, по сути, являются учтенными.

Рассмотрим, далее, в качестве примера, обозначенную проблему, применительно к образованным объектам капитального строительства.

Законодательством, к числу объектов капитального строительства отнесены, в том числе, и объекты незавершенного строительства, без указания на степень готовности таких объектов, следовательно, низкий процент готовности объекта (к примеру, существование такого объекта, по сути, в виде фундамента), не препятствует его отнесению к числу объектов недвижимости, которые могут быть зарегистрированы.

Далее, такие объекты могут быть возведены на земельных участках, предоставленных застройщику в аренду, для строительства.

П.п. 10 п. 2 ст. 39.6 "Земельного кодекса Российской Федерации" от 25.10.2001 N 136-ФЗ предусмотрено, в тех случаях, когда, к примеру, по причине отсутствия денежных средств для продолжения финансирования строительства, возведение здание приостановлено, наличие возведенного и зарегистрированного объекта капитального строительства, является основанием для заключения договора аренды земельного участка без торгов, для того, чтобы застройщик имел возможность завершить начатое строительство. Такая возможность предоставляется однократно, лишь единственному собственнику такого объекта

При этом, п.п. 2 п. 5 ст. 39.6 "Земельный кодекс Российской Федерации" от 25.10.2001 N 136-ФЗ, указывает на ряд условий, при которых подобный договор аренды может быть заключен.

Среди них, отмечено не предъявление в шестимесячный срок, с момента окончания срока договора аренда уполномоченным органом искового заявления с целью изъятия объекта незавершенного строительства для его продажи с торгов, либо наличие вступившего в законную силу судебного постановления об отказе в удовлетворении такого требования, либо в том случае, когда такие торги не состоялись, по причине отсутствия лиц, изъявивших желание участвовать в таких торгах.

А что, если все указанные условия в данном случае выполнены, за исключением условия о регистрации права собственности на объект незавершенного строительства?

При этом, п. 2 ст. 40 Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" истечение срока договора аренды земельного участка не является препятствием для регистрации права собственности заявителя, на объект капитального строительства, в случае, наличия у него необходимых для такой регистрации документов.

Названные юридически значимые обстоятельства установлены судом в решении⁶⁶.

Судом установлено:

заявленные требования мотивированы тем, что между истцом и администрацией м.р. Ставропольский Самарской области заключен договор аренды земельного участка

в связи с окончанием действия договора аренды земельного участка, заключено дополнительное соглашение,

в границах вышеуказанного земельного участка, за счет собственных денежных средств, истцом в 2015г. начато самовольное строительство здания индивидуального жилого дома;

⁶⁶ Решение Ставропольского районного суда Самарской области от 12.09.2018 года по гражданскому делу № 2-2252/2018 // https://stavropolsky-sam.sudrf.ru/modules.php?name=sud_delo&srv_num=1&name_op=doc&number=141455668&delo_id=1540005&new=0&text_number=1

с целью принятия надлежащих мер по легализации построенного объекта незавершенного строительства, истец обратился в отдел архитектуры и градостроительства администрации м.р. Ставропольский Самарской области, для получения градостроительного плана земельного участка, на что получено Постановление об утверждении градостроительного плана земельного участка;

однако, при подготовке ООО «ЗЕМ.СТАНДАРТ» схемы планировочной организации земельного участка, выявлена реестровая ошибка в описания местоположения границ и площади земельного участка, допущена ошибка при подготовке Схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории, впоследствии утвержденной распоряжением Главы м.р. Ставропольский Самарской области, препятствует получению истцом разрешения на строительство;

в настоящее время истец намерен зарегистрировать право собственности на указанный объект недвижимого имущества, однако не имеет такой возможности без обращения в суд с настоящим иском заявлением, поскольку указанный объект недвижимого имущества возведен истцом без получения разрешения на строительство, в настоящее время договор аренды земельного участка истек;

истец обратился в Комитет по управлению муниципальным имуществом администрации муниципального района Ставропольский Самарской области (далее КУМИ администрации м.р. Ставропольский Самарской области) с заявлением о продлении на неопределенный срок договора аренды;

из письменного ответа КУМИ администрации м.р. Ставропольский Самарской области следует, что срок действия указанного договора истек. Земельным кодексом РФ продление срока договора аренды не предусмотрено. Согласно разъяснений Министерства экономического развития РФ с учетом положений п.3 ст.3 Земельного кодекса РФ (далее ЗК РФ) положения ст. 621 Гражданского кодекса РФ (далее ГК РФ)

относительно преимущественного права арендатора на заключение договора аренды на новый срок не применяется после 1 марта 2015г. В том числе положения указанной статьи ГК РФ в части возобновления договора аренды земельного участка на тех же условиях на неопределенный срок, в случае отсутствия возражений со стороны арендодателя;

договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на срок, установленный пунктом 8 ст. 39.8 ЗК РФ. Заключение договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, положениями которого не определен срок действия такого договора, не представляется возможным, поскольку это не следует из положений Земельного кодекса РФ;

согласно техническому паспорту, изготовленным ООО «ЗЕМ.СТАНДАРТ», готовность объекта не завершено строительства составляет 16%;

обратившись в администрацию муниципального района Ставропольский Самарской области с заявлением о выдаче разрешения на строительство объекта и ввод нежилого здания в эксплуатацию, истцу было отказано. Отказ мотивирован тем, что не соответствуют представленные документы требованиям к строительству, реконструкции объекта капитального строительства, установленным на дату выдачи представленного для получения разрешения на строительство градостроительного плана земельного участка (ч.13, ст. 51 Градостроительного кодекса РФ);

согласно пункту 26 Постановления 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" рассматривая иски о признании права собственности на самовольную постройку, суд устанавливает, допущены ли при ее возведении существенные нарушения градостроительных и

строительных норм и правил, создает ли такая постройка угрозу жизни и здоровью граждан;

из представленного в суд экспертного заключения, изготовленного ООО «Экспертный центр Кузнецова» следует, что обследуемый объект - строящееся здания жилого дома, объект незавершенного строительства возведено с должным качеством, техническое состояние существующих несущих конструкций исправное и не противоречит требованиям нормативных документов. Объект незавершенного строительства пригоден для продолжения строительства, жесткость, прочность, геометрическая неизменяемость и пространственная устойчивость существующих частей здания обеспечены, объект не представляет угрозы жизни и здоровью граждан;

в ходе судебного разбирательства от собственника смежного земельного участка, поступило письменное заявление, в котором та указала, что не возражает в отношении заявленных требований истца;

доказательств того, что нахождение спорной постройки нарушает права и охраняемые законом интересы третьих лиц, в судебное заседание не представлено;

с учетом изложенного, учитывая, что спорная постройка прав и законных интересов третьих лиц не нарушает, жизни и здоровью граждан не угрожает, также спорная постройка возведена в период действия договора аренды, суд приходит к выводу о возможности удовлетворения заявленных исковых требований.

Руководствуясь ст. ст. 56, 194-199 ГПК РФ, суд решил удовлетворить исковые требования в полном объеме.

Как видно из приведенного примера, отсутствие зарегистрированного права на образованный в результате строительства объект капитального строительства, являлось препятствием, во внесудебной порядке определить и оформить надлежащим образом право заинтересованного лица – застройщика, на земельный участок, располагающийся под таким объектом,

таким образом, детально описанная процедура предоставления земельных участков, по основанию, указанному в ст. 39.20 "Земельного кодекса Российской Федерации" от 25.10.2001 N 136-ФЗ, с одной стороны, формирует единообразную практику предоставления таких земельных участков на территории всей Российской Федерации, а с другой стороны, тогда, когда частный случай прямо не предусмотрен законом, оставляет заинтересованному лицу лишь судебное решение своего вопроса, тогда как, в сущности, споров о праве нет, заявляемый спор носит формальный характер.

Таким образом, как видно из приведенных выше примеров, налицо наличие проблемы правового регулирования оформления прав на земельные участки, возникающей тогда, когда уполномоченный на распоряжение земельными участками орган государственной власти или местного самоуправления, при принятии решения о предоставлении земельного участка, работает с входящими данными, которые прямо не предусмотрены законом.

Сформулируем проблему следующим образом: невозможность оформления права на земельный участок, расположенный под объектом капитального строительства, права на который не зарегистрированы в Едином государственном реестре недвижимости.

2.3. Предложения по совершенствованию законодательства в сфере оформления прав на земельные участки, расположенные под объектами капитального строительства не зарегистрированными в Едином государственном реестре недвижимости

Выявленные проблемы правового регулирования оформления прав на земельные участки, расположенные под объектами капитального строительства, требуют своего разрешения, путем придания большей гибкости при принятии решений уполномоченным органом по предоставлению таких земельных участков, не в ущерб стройности текущей системы правового регулирования в рассматриваемой сфере, и присущей ей прозрачности, ведущей, в свою очередь, к минимизации коррупционной

составляющей, что, безусловно, благоприятно влияет на формирование правовой культуры и, как следствие, на макроэкономический климат, с другой стороны, является системой, в рамках которой, прохождение предусмотренных ей административных процедур, с такими входящими данными, которые прямо ей не предусмотрены, становится невозможным, что вынуждает заинтересованных лиц обращаться за восстановлением своих прав в суд.

Причем, в связи с тем, что обращение в суд является правом заинтересованного лица, а не его обязанностью, корректно сделать вывод, о том, что, далеко не все такие лица реализуют это право.

Обозначенные проблемы правового регулирования, в названной сфере, не являются региональной или местной спецификой, а определяются для всей Российской Федерации, федеральным же законодательством, в первую очередь "Земельным кодексом Российской Федерации" от 25.10.2001 N 136-ФЗ, и далее, теми нормативно-правовыми актами, которые с ним связаны.

Названное обстоятельство, обуславливает необходимость высказать предложения по совершенствованию федерального законодательства, причем, такое предложение должно быть максимально лаконичным и затрагивать наименьшее, из возможных, количество нормативно правовых актов, не требовать дополнительных источников финансирования для их реализации, быть юридически целесообразным и разрешать обозначенные проблемы.

Основным юридически значимым обстоятельством при принятии решений о предоставлении земельных участков, также как и в судебной практике, является нахождение постройки на земельном участке. Ее самовольный характер является препятствием для оформления и определения прав на земельные участки, актуальная редакция ст. 222 Гражданского кодекса РФ, не дает оснований судам признать право собственности на самовольную постройку, при отсутствии права на земельный участок под ней.

Следовательно, целесообразно предложить внести изменения в ст. 222 Гражданского кодекса РФ, которые позволяли бы определять и в последующем оформлять права на земельные участки под самовольными постройками, при соблюдении ряда условий.

Полномочиями и контрольными функциями по выявлению самовольных построек и определению возможностей их легализации, следует наделить органы местного самоуправления, поскольку вопросы предоставления земельных участков, под самовольными постройками (из-за их нахождения в составе земель государственная собственность на которые не разграничена) находятся в их ведении.

Причем сами по себе такие предлагаемые изменения, не разрешат обозначенную правовую коллизию до тех пор, пока не будут изменены другие нормы, тесно связанные с применением понятия самовольной постройки.

Так, порядок получения разрешительной документации, ввода в эксплуатацию построенных объектов, основы регулирования градостроительной деятельности заложены в положениях Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ.

Соблюдение принципов, в нем заложенных, при легализации самовольной постройки, возможно путем внесения соответствующих изменений.

Так как легализация самовольной постройки во внесудебном порядке, не урегулирована в настоящее время ни одним нормативно-правовым актом, необходимо ввести в правовое поле новое понятие и новый документ.

Такой как «разрешение на ввод в эксплуатацию самовольной постройки».

Причем, такой документ, выдаваемый уполномоченным органом, должен удостоверить, что самовольная постройка соответствует установленным требованиям; сохранение постройки не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц и не создает угрозу жизни и

здоровью граждан, а также, что земельный участок под такой постройкой может быть образован в соответствии с требованиями земельного законодательства.

Для исключения возможности злоупотребления предоставляемым правом, отдельно необходимо оговорится в законе, о том, что внесудебная легализация самовольных построек возможна лишь в отношении тех объектов, которые имеют низкие классы опасности, государственная экспертиза проектной документации которой не требуется, то есть, по сути индивидуальных жилых домов, гаражей и подобных построек.

Кроме того, для реализации предоставляемого права, соблюдение заявительного характера легализации самовольных построек, должно быть обязательным, как с целью выявления добросовестности застройщика, так и с целью получения уполномоченным органом информации и документов для принятия соответствующего решения.

Для получения уполномоченным органом информации о качестве осуществленного строительства, о том, что, конструктивные элементы, ограждающие и несущие конструкции не представляют угрозу жизни и здоровью граждан, возведенное здание пригодно для дальнейшей эксплуатации по своему целевому назначению, к такому заявлению должно прилагаться экспертное заключение (заключения), выполненное (выполненные) специализированной организацией (организациями), а также технический план и Схема расположения земельного участка на кадастровом плане территории, в том случае, если земельный участок под самовольной постройкой предстоит образовать.

С учетом того, что сохранение самовольной постройки может нарушать права и охраняемые законом интересы третьих лиц, для недопущения нарушения этих прав, при принятии уполномоченным органом решения о легализации самовольной постройки, необходимо предусмотреть проведения публичных слушаний по вопросу разрешения ввода в эксплуатацию самовольной постройки, лицу, осуществившему такую

постройку, а также направление смежным землепользователям уведомлений о проведении таких слушаний почтовым отправлением с уведомлением.

С учетом полноты представленных документов, при соблюдении установленных градостроительных и строительных норм и правил, при отсутствии нарушения прав третьих лиц уполномоченным органом может быть принято одно из следующих решений:

- о выдаче разрешения на ввод в эксплуатацию самовольной постройки и предварительном согласовании предоставления земельного участка, в соответствии со ст. 39.15 "Земельного кодекса Российской Федерации" от 25.10.2001 N 136-ФЗ;
- об отказе в выдаче разрешения на ввод в эксплуатацию самовольной постройки, с указанием причин такого решения.

Далее, встает вопрос предоставления в собственность или аренду земельного участка под самовольной постройкой, который может быть разрешен путем внесения изменений в Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ.

Перечень оснований для приобретения в собственность или в аренду земельных участков без проведения торгов следует дополнить пунктом о том, что без проведения торгов осуществляется продажа или предоставление в аренду земельных участков под самовольными постройками, в отношении которых принято решение о выдаче разрешения на ввод в эксплуатацию самовольной постройки.

Для облегчения восприятия предлагаемых изменений, представим такие предложения в виде законопроекта (приложение 1).

Заключение

Проанализировав положения действующего законодательства в отношении формирования правового земельных участков, рассмотрев понятие и процессы легализации объектов капитального строительства, налицо тесная взаимосвязь нормативно правовых актов, регламентирующих сферу земельно-имущественных правоотношений, основанных на схожих принципах, вертикальная структуры которых, последовательно детализирует характеристики земельных участков и объектов капитального строительства в качестве индивидуально-определенных вещей.

Такая вертикальная структура, с четко описанными административными процедурами, не позволяет встроить в систему принятия решений о предоставлении в собственность земельных участков, расположенных под объектами капитального строительства, нестандартные ситуации, что обуславливает необходимость обращения заинтересованных в предоставлении таких земельных участков лиц в суд, с целью восстановления нарушенных прав.

Причем, в тех случаях, когда фактические споры о праве между лицами отсутствуют, в суде заявляется формальный спор с ответчиком – органом государственной власти, органом власти субъекта федерации или органом местного самоуправления, тогда как, в случае возведения самовольной постройки без существенных нарушений требований к определенному наименованию и типу таких объектов, удовлетворение заявленных требований судом, по сути, отвечает интересам и истца и ответчика в таких процессах, причем юридически значимые обстоятельства, устанавливаемые судами по делам таких категорий, как, то, соответствует ли самовольная постройка требования строительных, санитарных, пожарных и иных норм и правил, не нарушает ли сохранение самовольной постройки права и интересы третьих лиц, не представляет ли сохранение самовольной постройки угрозу жизни и здоровью граждан, определяются путем изучения судом

представленных доказательств – специальных экспертиз, выполненных специализированными организациями.

Следовательно, тогда, когда спор о праве фактически отсутствует, суды, при рассмотрении исков о признании права собственности на самовольную постройку, по сути, выполняют несвойственную им функцию, характерную для административных правоотношений.

Причем, уполномоченные органы лишены возможности исполнить такую функцию, по причине отсутствия закрепленных законодательно административных процедур, нацеленных на решение выявленной правовой коллизии, когда, в ряде случаев, отсутствие зарегистрированного права на объект капитального строительства, или отсутствие такого права вовсе, не позволяет надлежащим образом определить и оформить права на земельный участок, под таким объектом.

Учитывая вышеизложенное, путь разрешения описанной ситуации видится в изменении федерального законодательства.

Причем, предложенный в параграфе 2.3. настоящей работы проект изменений отдельных законодательных актов Российской Федерации не потребует дополнительных бюджетных расходов и ассигнований, разрешит сложившуюся в законодательстве ситуацию, оставив дух и суть массива нормативно-правовых актов Российской Федерации в сфере земельно-имущественных правоотношений без изменений, оставив жесткий контроль в отношении строительства и ввода в эксплуатацию объектов капитального строительства, представляющих объект особого государственного контроля, с целью обеспечения благополучия и безопасности населения, и одновременно, упростив ввод в эксплуатацию, и, следовательно, ввод в гражданский оборот объектов малоэтажного строительства низких классов опасности и земельных участков под ними, обеспечив увеличение доходной части местных бюджетов, за счет налогов на имущество и земельного налога (или арендных платежей), обязанность уплаты которых возникает с момента

определения и надлежащего оформления объектов недвижимости, на что предлагаемые изменения и направлены.

Список использованных источников и литературы

Нормативные правовые акты

1. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993) (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30.12.2008 N 6-ФКЗ от 30.12.2008 № 7-ФКЗ, от 05.02.2014 № 2-ФКЗ, от 21.07.2014 № 11-ФКЗ) // Российская газета. 1993. № 1. Ст. 1.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 03.08.2018) // Собрание законодательства РФ. 1994. № 32, С. 3301.
3. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ (ред. от 29.07.2018) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.07.2015) // Собрание законодательства РФ. 1996. № 5. Ст. 410.
4. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 25.12.2018) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2016) // Собрание законодательства РФ. 2001. № 44, Ст. 4147.
5. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ (ред. от 03.08.2018) // Собрание законодательства РФ. 2005. № 1, Ст. 16.
6. Федеральный закон от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» // Собрание законодательства РФ. 1997. № 30, Ст. 3594.
7. Федеральный закон от 15 апреля 1998 г. № 66-ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» // Собрание законодательства РФ, 1998. № 16. Ст. 1801.
8. Федеральный закон от 18.06.2001 № 78-ФЗ (ред. от 31.12.2017) «О землеустройстве» (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2016) // Собрание законодательства РФ. 2001. № 26. Ст. 2582.

9. Федеральный закон от 24.07.2002 № 101-ФЗ (ред. от 27.12.2018) «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» // Собрание законодательства РФ. 2002. № 30. Ст. 3018.
10. Федеральный закон от 21.12.2004 № 172-ФЗ (ред. от 29.07.2017) «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую» // Собрание законодательства РФ. 2004. № 52. Ст. 5276.
11. Федеральный закон от 29 декабря 2004 г. № 191-ФЗ (ред. от 03.08.2018) «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ. 2005. № 1. Ст. 17.
12. Федеральный закон от 26.07.2006 № 135-ФЗ (ред. от 27.12.2018) «О защите конкуренции» // Собрание законодательства РФ. 2006. № 31. Ст. 3434.
13. Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ (ред. от 06.03.2019) «О государственном кадастре недвижимости» (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2016) // Собрание законодательства РФ. 2007. № 31. Ст. 4017.
14. Федеральный закон от 14.06.2011 № 138-ФЗ (ред. от 23.06.2014) «О внесении изменений в статью 16 Федерального закона «О содействии развитию жилищного строительства» и Земельный кодекс Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ. 2011. № 25. Ст. 3531.
15. Федеральный закон от 23.06.2014 № 171-ФЗ (ред. от 31.12.2017) «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ. 2014. № 26. Ст. 3377.
16. Федеральный закон от 21.07.2014 № 224-ФЗ (ред. от 18.04.2018) «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные 99 законодательные акты Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ. 2014. № 20. Ст. 4225.
17. Постановление Правительства РФ от 10.09.2012 года № 909 «Об определении официального сайта Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для

- размещения информации о проведении торгов и внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ. 2012. № 38. Ст. 5121.
18. Постановление Правительства РФ от 03.12.2014 № 1299 «О утверждении Правил проведения публичных торгов по продаже объектов незавершенного строительства» // Собрание законодательства РФ. 2014. № 50. Ст. 7088.
19. Распоряжение Правительства РФ от 03.03.2012 № 297-р (ред. от 28.08.2014) «Об утверждении Основ государственной политики использования земельного фонда Российской Федерации на 2012—2020 годы» // Собрание законодательства РФ. 2012. № 12. Ст. 1424.
20. Закон Самарской области от 11.03.2005 № 94-ГД (ред. от 11.01.2016) «О земле» (принят Самарской Губернской Думой 22.02.2005) (с изм. и доп., вступившими в силу с 22.01.2016) // Волжская коммуна. 2005. № 44, Ст.2.

Специальная литература

1. Алексеев С.С. Общая теория права. // Юридическая литература. 2-е изд. М. 2009.
2. Алексеев С.С. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации (учебно-практический). Части третья. (постатейный) // «Проспект». Институт частного права. 2013.
3. Анисимов А.П. Актуальные проблемы правового режима земель населенных пунктов в Российской Федерации // А.П. Анисимов. – М.: Юрлитинформ, 2010.
4. Балашов Е.В. Мустанов Т.У. Особенности предоставления земельных участков для индивидуального жилищного строительства // «Экономика и социум» №2, 2015.
5. Боголюбов С. А. Земельное право. Учебник // «Юрайт», 2015.
6. Болтанова Е. С. Земельное право. Учебник – 2 изд. // «РИОР». «Инфра-М». 2014.

7. Величко В.В. Конкурентное предоставление земельных участков из государственной и муниципальной собственности: новации в законодательстве // «Экономика и социум». № 6. 2015.
8. Волкова Т.В., Гребенников А.И. Правовой порядок предоставления земельных участков для целей, связанных со строительством: теоретические и практические аспекты // Экологическое право. 2010. № 4.
9. Галиновская Е.А. Земельное правоотношение как социальноправовое явление: Монография // «ИЗиСП». «ИНФРА-М». 2015.
10. Галиновская Е.А. Направления развития земельного законодательства: новые тенденции и преемственность // Хозяйство и право. № 1. 2015.
11. Гражданское право. Актуальные проблемы теории и практики. В 2-х т. Т.1 // «Юрайт». 2015.
12. Ерофеев Б. В. Земельное право России. Учебник // «Юрайт». 2014.
13. Ефимов А.Ф. Настольная книга судьи по земельным спорам // Проспект. 2009.
14. Жарикова Ю.Г. Особенности применения норм гражданского законодательства при регулировании земельных отношений // «Зерцало». 2014.
15. Железнов Д.С. Новеллы правового регулирования предоставления земельных участков для строительства в свете ключевых положений Федерального закона от 23 июня 2014 г. № 171-ФЗ // «Аграрное и земельное право». № 11. 2014.
16. Железнов Д.С. Правоотношения по предоставлению земельных участков для строительства: понятие, структура, элементы // «Аграрное и земельное право». № 5 (125). 2015.
17. Зайков Д.Е. Настольная книга гражданина по защите земельных прав // Издательский Дом «РА». 2010.
18. Ковалева Е.Н., Бутовецкий А.И. Новое в земельном законодательстве (обзор положений Федерального закона от 23 июня 2014 года № 171-

- ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации») // «Право (журнал Высшей школы экономики)». №2. 2014.
- 19.Комментарий к Земельному кодексу Российской Федерации // Издательство Тихомирова М.Ю., 2014.
- 20.Крассов О.И. Земельное право: Учебник // М.: Юр.Норма. НИЦ ИНФРА-М. 2016.
- 21.Липски С.А. Тенденции и перспективы в развитии земельного законодательства. Монография // «Русайнс». 2015.
- 22.Прошунина Е.В. Продажа земельного участка с публичных торгов: новеллы законодательства // «Актуальные проблемы экономики и права». № 2. 2015.
- 23.Сидорова Е.Л. Баланс публичных и частных интересов при изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд // Журнал российского права. 2010. № 4.
- 24.Тарасова А. С. Тенденции развития земельного законодательства в сфере предоставления земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности // Научное сообщество студентов XXI столетия. Гуманитарные науки: сб. ст. по мат. XXX междунар. студ. науч.- практ. конф. № 3(30).
- 25.Улюкаев В.Х., Чуркин В.Э., Нахратов В.В., Литвинов Д.В. Земельное право. Учебник // «Юрайт». 2015.
- 26.Чергинская С.В. Проблемы обеспечения прав граждан при предоставлении земельных участков для строительства // Экологическое право. 2015. № 1.

Специальная литература на иностранном языке

1. Tomasz Noszczyk & Józef Hernik. Understanding the cadastre in rural areas in Poland after the socio-political transformation, Journal of Spatial Science, 2019, 73-95, DOI: 10.1080/14498596.2017.1404500.

2. Tatiana V. Ilyushina, Tomasz Noszczyk & Józef Hernik. Cadastral system in the Russian Federation after the modern transformation, Survey Review, Volume 50, 2018 - Issue 362.
3. Piotr Benduch, Agnieszka Pęska-Siwik and Paweł Hanus. Problematic aspects of registering ecological land-use in the Real Estate Cadastre, The First International Scientific Conference on Ecological and Environmental Engineering 2019, p.8,
4. K.R. Rakhmanov. Innovative Approach To The Improvement Of Land Cadastral Information Supply, International Journal of Scientific Research And Education, 2019, p.3.
5. Jana Janoušková, Šárka Sobotovičová. Fiscal autonomy of municipalities in the context of land taxation in the Czech Republic, Land Use Policy, Volume 82, March 2019, Pages 30-36.

Материалы судебной практики

1. Решение Ставропольского районного суда Самарской области от 17.01.2019 года по гражданскому делу № 2-264/19 // https://stavropolsky-sam.sudrf.ru/modules.php?name=sud_delo&srv_num=1&name_op=doc&number=146687191&delo_id=1540005&new=0&text_number=1
2. Решение Ставропольского районного суда Самарской области от 14.12.2017 года по гражданскому делу № 2-2941/17 // https://stavropolsky-sam.sudrf.ru/modules.php?name=sud_delo&srv_num=1&name_op=doc&number=121276107&delo_id=1540005&new=0&text_number=1
3. Решение Центрального районного суда города Тольятти Самарской области от 17.01.2018 года по гражданскому делу № 2-50/18 // https://centralny-sam.sudrf.ru/modules.php?name=sud_delo&srv_num=1&name_op=doc&number=125149234&delo_id=1540005&new=0&text_number=1

4. Решение Центрального районного суда города Тольятти Самарской области от 25.01.2019 года по гражданскому делу № 2-545/2019 // https://centralny--sam.sudrf.ru/modules.php?name=sud_delo&srv_num=1&name_op=doc&number=147826949&delo_id=1540005&new=0&text_number=1
5. Решение Ставропольского районного суда Самарской области от 12.09.2018 года по гражданскому делу № 2-2252/2018 // https://stavropolsky--sam.sudrf.ru/modules.php?name=sud_delo&srv_num=1&name_op=doc&number=141455668&delo_id=1540005&new=0&text_number=1

ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН

**О внесении изменений в отдельные законодательные акты
Российской Федерации по вопросам легализации самовольных построек**

Статья 1

Статью 222 "Гражданского кодекса Российской Федерации (часть первая)" от 30.11.1994 N 51-ФЗ дополнить пунктом 3.1.1., следующего содержания:

Орган местного самоуправления поселения, городского округа (муниципального района при условии нахождения самовольной постройки на межселенной территории) вправе принять решение о предварительном согласовании предоставления земельного участка, на котором возведена самовольная постройка, в соответствии со ст. 39.15 "Земельного кодекса Российской Федерации" от 25.10.2001 N 136-ФЗ с одновременной выдачей документа, предусмотренного п. 1.1 ст. 55 "Градостроительного кодекса Российской Федерации" от 29.12.2004 N 190-ФЗ, при соблюдении в совокупности следующих условий:

земельный участок, на котором расположена самовольная постройка отвечает требованиям ст. 11.9 "Земельного кодекса Российской Федерации" от 25.10.2001 N 136-ФЗ или может быть образован в соответствии с такими требованиями;

на день обращения в уполномоченный орган постройка соответствует установленным требованиям;

сохранение постройки не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц и не создает угрозу жизни и здоровью граждан.

Статья 2

Статью 55 "Градостроительного кодекса Российской Федерации" от 29.12.2004 N 190-ФЗ дополнить пунктом 1.1., следующего содержания:

Разрешение на ввод в эксплуатацию самовольной постройки представляет собой документ, который удостоверяет, что на день выявления самовольной постройки постройка соответствует установленным требованиям; сохранение постройки не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц и не создает угрозу жизни и здоровью граждан, земельный участок, на котором расположена самовольная постройка отвечает требованиям ст. 11.9 "Земельного кодекса Российской Федерации" от 25.10.2001 N 136-ФЗ или может быть образован в соответствии с такими требованиями.

Положения настоящего пункта распространяются только на здания, строения, объекты незавершенного строительства, государственная экспертиза проектной документации которых не требуется.

Для получения разрешения на ввод в эксплуатацию самовольной постройки, лицо осуществившее постройку, подает в орган местного самоуправления поселения, городского округа (муниципального района при условии нахождения самовольной постройки на межселенной территории), в двухмесячный срок с момента выявления самовольной постройки или по своей инициативе заявление содержащее:

- фамилия, имя и (при наличии) отчество, место жительства заявителя, реквизиты документа, удостоверяющего личность заявителя (для гражданина);

- наименование и место нахождения заявителя (для юридического лица), а также государственный регистрационный номер записи о государственной регистрации юридического лица в едином государственном реестре юридических лиц и идентификационный номер налогоплательщика, за исключением случаев, если заявителем является иностранное юридическое лицо;
- вид права, на котором заявитель желает приобрести земельный участок, если предоставление земельного участка возможно на нескольких видах прав;
- цель использования земельного участка;
- наименование и тип самовольной постройки;
- почтовый адрес и (или) адрес электронной почты для связи с заявителем.

К заявлению о выдаче разрешения на ввод самовольной постройки в эксплуатацию прилагаются:

- документы, подтверждающие факт создания самовольной постройки заявителем, из числа, предусмотренных перечнем, установленным уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти;
- схема расположения земельного участка в случае, если испрашиваемый земельный участок предстоит образовать и отсутствует проект межевания территории, в границах которой предстоит образовать такой земельный участок;
- документ, подтверждающий полномочия представителя заявителя, в случае, если с заявлением обращается представитель заявителя;

- заверенный перевод на русский язык документов о государственной регистрации юридического лица в соответствии с законодательством иностранного государства в случае, если заявителем является иностранное юридическое лицо;
- экспертное заключение (заключения), выполненное (выполненные) специализированной организацией (организациями) о соответствии самовольной постройки установленным требованиям к определенному наименованию и типу объекта капитального строительства, свидетельствующее, что сохранение постройки не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц и не создает угрозу жизни и здоровью граждан.
- технический план объекта капитального строительства, в том числе, на бумажном носителе.

Орган местного самоуправления поселения, городского округа (муниципального района при условии нахождения самовольной постройки на межселенной территории), по согласованию с заинтересованными федеральными органами власти, органами власти субъекта Российской Федерации, осуществляет проверку заявления на соответствие требованиям, установленным настоящей статьей, приложенных к такому заявлению документов на соответствие требованиям, установленным п. 3.1.1 ст. 222 "Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая)" от 30.11.1994 N 51-ФЗ (ред. от 03.08.2018), принимает одно из следующих решений:

- о принятии решение о проведении публичных слушаний, на территории того муниципального образования, в котором такая постройка выявлена, по вопросу разрешения ввода в эксплуатацию самовольной постройки, лицу, осуществившему такую постройку и направлению смежным землепользователям

уведомлений о проведении таких слушаний почтовым отправлением с уведомлением;

- об отказе в выдаче разрешения на ввод в эксплуатацию самовольной постройки, с указанием причин такого решения.

Порядок организации и проведения публичных слушаний определяется уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти и должен предусматривать заблаговременное оповещение жителей муниципального образования о времени и месте проведения публичных слушаний, заблаговременное ознакомление с представленными с заявлением документами, и другие меры, обеспечивающие участие в публичных слушаниях жителей муниципального образования, опубликование (обнародование) результатов публичных слушаний, включая мотивированное обоснование принятых решений

В течение тридцати дней, после официального опубликования заключения по результатам публичных слушаний по вопросу разрешении ввода в эксплуатацию самовольной постройки, с учетом высказанных мнений, орган местного самоуправления поселения, городского округа (муниципального района при условии нахождения самовольной постройки на межселенной территории), принимает одной следующих решений:

- о выдаче разрешения на ввод в эксплуатацию самовольной постройки и предварительном согласовании предоставления земельного участка, в соответствии со ст. 39.15 "Земельного кодекса Российской Федерации" от 25.10.2001 N 136-ФЗ;
- об отказе в выдаче разрешения на ввод в эксплуатацию самовольной постройки, с указанием причин такого решения.

Статья 3

Пункт 2 ст. 39.3 ЗК РФ "Земельного кодекса Российской Федерации" от 25.10.2001 N 136-ФЗ дополнить подпунктом 12, следующего содержания:

земельных участков под самовольными постройками, в отношении которых принято решение о выдаче разрешения на ввод в эксплуатацию самовольной постройки

Пункт 2 ст. 39.6 ЗК РФ "Земельного кодекса Российской Федерации" от 25.10.2001 N 136-ФЗ дополнить подпунктом 39, следующего содержания:

земельных участков под самовольными постройками, в отношении которых принято решение о выдаче разрешения на ввод в эксплуатацию самовольной постройки.

Статья 4

Настоящий федеральный закон вступает в силу с момента его официального опубликования.

Пояснительная записка к проекту Федерального закона «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации по вопросам легализации самовольных построек»

Проект Федерального закона «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации по вопросам легализации самовольных построек» направлен на решение во внесудебном порядке задачи легализации самовольных построек – объектов капитального строительства, государственная экспертиза проектной документации которых не требуется – то есть, по сути, объектов малоэтажного жилищного строительства, объектов малого бизнеса, в том числе ремесленных мастерских, объектов низкого класса опасности, возведенных без существенных нарушений градостроительный, строительных и иных норм и правил.

Решение задачи легализации таких самовольных построек, позволить увеличить доходную часть местных бюджетов, за счет земельного налога или арендной платы, налога на имущества, будет способствовать развитию малого бизнеса, его выхода из теневого сегмента экономики, законодательно разрешит имеющуюся правовую коллизию, при соблюдении, на практике, принципа единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов, согласно которому все прочно связанные с земельными участками объекты следуют судьбе земельных участков.

Перечень актов федерального законодательства, подлежащих признанию утратившими силу, приостановлению, изменению или принятию в связи с принятием Федерального закона «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации по вопросам легализации самовольных построек»

Принятие Федерального закона «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации по вопросам легализации самовольных построек» не потребует признания утратившими силу, приостановления, изменения или принятия других актов федерального законодательства.

Финансово-экономическое обоснование к проекту Федерального закона «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации по вопросам легализации самовольных построек»

Принятие Федерального закона «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации по вопросам легализации самовольных построек» не потребует дополнительных бюджетных ассигнований из федерального бюджета.