

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)

40.03.01 Юриспруденция

(код и наименование направления подготовки, специальности)

Гражданско-правовой

(направленность (профиль) / специализация)

**ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА
(БАКАЛАВРСКАЯ РАБОТА)**

на тему «Право граждан на земельные участки для индивидуального жилищного строительства»

Студент

Ю.А. Белокопытова

(И.О. Фамилия)

(личная подпись)

Руководитель

к.ю.н., доцент И.В. Маштаков

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

Аннотация

Тема выпускной квалификационной работы: «Право граждан на земельные участки для индивидуального жилищного строительства» посвящена анализу индивидуального жилищного строительства в гражданском законодательстве.

Несмотря на политику государства в части усовершенствования правового координирования порядка предоставления участков земли в собственность, в законодательстве РФ присутствуют определённые недостатки. Одним из существенных недостатков является отказ предоставления земли в частную собственность. Также существует ряд проблем связанных с приобретением земельных участков. В связи с различными обстоятельствами процесс овладения землей становится нецелесообразным либо невозможным.

Целью данного исследования является анализ отечественного законодательства, регулирующего предоставление и использование земель для индивидуального жилищного строительства, выявление проблем в данной сфере, а также путей их решения. Для достижения указанной цели ставятся такие задачи, как анализ особенностей гражданско-правового регулирования отношений в сфере индивидуального жилищного строительства; изучение предоставления земельных участков для индивидуального жилищного строительства в собственность, а также по договору аренды.

Структурно работа состоит из введения, трех глав, заключения, списка используемой литературы и используемых источников.

Оглавление

Введение.....	4
Глава 1 Правовые основы индивидуального жилищного строительства	6
1.1 Индивидуальное жилищное строительство: понятие, общая характеристика	6
1.2 Источники гражданско-правового регулирования отношений в сфере индивидуального жилищного строительства.....	10
Глава 2 Особенности предоставления земельных участков для индивидуального жилищного строительства.....	20
2.1 Предоставление земельных участков для индивидуального жилищного строительства в собственность	20
2.2 Предоставление земельных участков для индивидуального жилищного строительства по договору аренды	28
Глава 3 Актуальные проблемы предоставления земельных участков для индивидуального жилищного строительства в законодательстве и судебной практике.....	34
Заключение	49
Список используемой литературы и используемых источников.....	51

Введение

Основой правового регулирования права частной собственности выступает статья 36 Конституции Российской Федерации, в соответствии с которой граждане, их группы могут обладать частной собственностью, в данном случае землей. Эксплуатация и владение землей в свободном порядке происходит их собственниками, если определенные действия не несут вредоносный характер по отношению к окружающей среде и не нарушают законов.

Главным принципом, закрепленным в Основном законе страны, является многообразие форм собственности, а один из самых важных критериев при организации земельно-правового обустройства в нашем государстве – наличие права собственности на земельный участок, закрепленный на конституционном уровне, а также обеспечение этого права системой гарантий.

Несмотря на политику государства в части усовершенствования правового координирования порядка предоставления участков земли в собственность, в законодательстве РФ присутствуют определённые недостатки. Одним из существенных недостатков является отказ предоставления земли в частную собственность. Также существует ряд проблем связанных с приобретением земельных участков. В связи с различными обстоятельствами процесс овладения землей становится нецелесообразным либо невозможным.

Целью данного исследования является анализ отечественного законодательства, регулирующего предоставление и использование земель для индивидуального жилищного строительства, выявление проблем в данной сфере, а также путей их решения.

Для достижения указанной цели ставятся следующие задачи:

- изучение понятия и общей характеристики индивидуального жилищного строительства;

- анализ особенностей гражданско-правового регулирования отношений в сфере индивидуального жилищного строительства;
- изучение предоставления земельных участков для индивидуального жилищного строительства в собственность, а также по договору аренды;
- анализ актуальных проблем предоставления земельных участков для индивидуального жилищного строительства в законодательстве и судебной практике, и выявление возможных путей их решения.

Объектом исследования являются отношения, возникающие в связи с реализацией права граждан на земельные участки для индивидуального жилищного строительства.

Предметом исследования являются нормы гражданского законодательства, регламентирующие осуществление права граждан на земельные участки для индивидуального жилищного строительства.

Теоретической основой работы явились труды таких ученых, как А.А. Ахметзянов, Р.Н. Бичинов, Н.В. Вычерова, М.В. Григорьева, С.А. Дмитриев, Н.А. Колосковва, К.А. Миримова, М.В. Токмовцева и другие.

Нормативно-правовой основой исследования выступили акты гражданского законодательства по исследуемой теме. Среди них такие как Градостроительный кодекс Российской Федерации, Гражданский кодекс Российской Федерации, Жилищный кодекс Российской Федерации, Земельный кодекс Российской Федерации и другие.

Для реализации поставленных целей и задач использована общенаучная и отраслевая методология научного исследования. Были применены инструменты формальной и диалектической логики, исторический и сравнительно-правовой методы исследования, применительно к этапам развития законодательства.

Структура выпускной квалификационной работы определена ее целью и задачами и состоит из введения, трех глав, заключения, списка использованной литературы и используемых источников.

Глава 1 Правовые основы индивидуального жилищного строительства

1.1 Индивидуальное жилищное строительство: понятие, общая характеристика

Жилой дом в понимании будет зданием, состоящим из комнат и вспомогательных помещений, к примеру, санитарного узла, коридора, кухни, балкона и пр. В таком понимании жилой дом употребляется в рамках п. 2 ст. 16 Жилищного Кодекса РФ [15]. Следовательно, под жилым строительством можно понимать создание индивидуального дома или иного строения для проживания людей и удовлетворения иных, связанных с проживанием потребностей.

Основным критерием классификации строительства индивидуального жилья будет выступать этажность, а также количество семей, которые будут пользоваться построенным домом. Если обратиться к ч. 2 ст. 49 Градостроительного Кодекса РФ, то законодатель жилым домом признает здание, которое состоит не менее чем из трех этажей [8]. Также должно быть несколько блоков, каждый из которых примыкает к стене другого, количество их должно быть до 10, они должны быть предназначены каждый для проживания одной семьи, быть расположены на одном участке и иметь выход к территории для общего использования. Однако такие дома следует признать не индивидуальными, а многоквартирными. Индивидуальный же жилой дом, по нашему мнению, является многоквартирным.

В то же время никакое строительство невозможно осуществить, если не будет самого основного для этого, а именно земельного участка. Тем самым строительство неразрывно будет связано с земельными отношениями, в частности, с порядком предоставления земельных участков и с правилами их использования.

Законодатель установил деление участков исходя из целевого назначения. В силу этого установили и правила пользования каждой категорией, а выделение участков предусмотрели исключительно под такое назначение. При этом цель выделения земельного участка не может входить в противоречие с самой категорией участка и допустимыми видами его использования.

К одному из таких видов использования земельного участка следует отнести и индивидуальное жилищное строительство. Как правило, под застройку таких домов выделяют земли населенных пунктов. При этом индивидуальное жилищное строительство как цель использования земельного участка находит отражение в данных кадастрового учета и в правоустанавливающих документах, где, как правило, обозначают, что земельный участок выделяется определенному гражданину для индивидуального жилищного строительства.

Учитывая изложенное и принимая во внимание положения законодательства, рассматриваемый нами вид строительства может относиться к разрешенному виду использования.

Участки, выделяемые гражданам под индивидуальное строительство жилья, подпадают под установленные законом общие ограничения и специальные ограничения использования земли исходя из ее специфики и категории исходя из специфики объекта, который возводится, принимая во внимание территорию, где участок находится.

Исходя из анализа законодательства и принимая во внимание историю развития земельного законодательства, в том числе и в части индивидуального строительства такой вид строительства может быть рассмотрен и с позиции создания недвижимого объекта, и в качестве вида использования участка земли. В целом разрешение подразумевает цель, с которой выделен и должен далее использоваться участок, и устанавливает пределы пользования последним [21, с. 251].

С формально-юридической точки зрения использование земли является извлечением из нее полезных свойств. При строительстве это выражено в размещении на таком участке прежде всего жилого строения.

В то же время рассматриваемое строительство, как вид использования участка земли, выходит за рамки только строительства. Еще во времена СССР в юридической литературе отмечалось, что цели использования земли под индивидуальное строительство могут быть основными и дополнительными. Основную цель субъект обязательно должен достигнуть, так как это не только право, но и его обязанность, достижение же дополнительной цели является только правом и не создает никакой обязанности.

Данное положение положено и в основу Градостроительного кодекса РФ, где законодатель выделяет основные виды использования земельного участка и дополнительные, которые по отношению к основному виду будут носить вспомогательный характер. При этом законодатель употребляет в законодательстве словосочетание «вид разрешенного использования», но не приводит нам понятия данного термина.

В научной литературе отмечается, что вид разрешенного использования вносит конкретику в назначение участка в составе отдельно взятых земель, это будет и определенная совокупность параметров и видов использования свойств земли расположенных на участке объектов. К примеру, недвижимое имущество, либо водные объекты, что определяется регламентом или иным установленным в законе порядке.

Как правило, вид участка определяют непосредственно при передаче. Такой вид возможно изменить, но только если это предусмотрено законом.

Жилищное строительство уже традиционно и исторически производится в населенных пунктах. К землям населенного пункта надлежит относить те из них, которые предназначены непосредственно для развития того либо иного региона, так и для застройки. Следовательно, для земель, которые рассматриваем мы, приоритетным направлением будет являться застройка и дальнейшая эксплуатация [3, с. 30].

Законодатель не закрепляет, что предполагает жилищное строительство как вид использования участка земли. Если провести анализ законодательства и принять во внимание установленное назначение земли, очевидным будет то, что основным назначением участка, который передается под индивидуальное строительство, будет непосредственно строительство жилого дома и дальнейшая его эксплуатация.

На это указывается и в юридической литературе. В частности, отмечается, что земельный участок предоставляется не только для строительства дома, но граждане вправе возвести постройки и сооружения, необходимые впоследствии при эксплуатации дома.

Следует обратить внимание, что законодатель приводит понятие огородного земельного участка в рамках Федерального закона от 29.07.2017 № 217-ФЗ [24], под которым следует понимать участок, который предназначен для отдыха граждан или выращивания сельскохозяйственных культур для собственных нужд с правом размещения на таком участке хозяйственных построек, которые не относятся к объекту недвижимости и предназначены для хранения инвентаря и урожая, что в целом заменяет ранее существовавшее понятие дачного строительства.

В целом закон зачастую оперирует такими понятиями, как участки земли, на которых возможно строительство дома, или участки, на которых возможно возводить строения, которые не связаны с недвижимостью. Как критерий тут выступает объект, который может быть жилым домом или строением, которое не относится к жилому. Тем самым не вполне ясно, как следует разграничить между собой жилой дом и строение, хотя бы оно и напоминало жилой дом.

Правовой режим участка неразрывно связан с основной целью использования участка и его принадлежностью к определенной категории, сегодня это отражено и в действующем законодательстве. Так, в силу пп. 8 п. 1 ст. 1 Земельного Кодекса РФ [17] правовой режим земельных участков подлежит установлению, принимая во внимание категорию земли, а также вид ее использования. Такое же положение содержит п. 2 ст. 7 ЗК РФ, однако в

силу п. 3 ст. 129 ГК РФ землю в целом можно отчуждать, но только в том случае, когда это предусматривает закон.

Возможность оборота участка и возможность его использования прямо зависит от принадлежности участка к определенной категории земли, к виду и подвиду категории земли и зависит от наличия функциональных зон. В то же время прерогатива установления правового режима использования земельных участков принадлежит земельному праву [12, с. 410].

Таким образом, было определено, что законодатель не приводит понятия индивидуального жилищного строительства, ввиду чего обращаться следует к разным понятиям, в том числе и к понятию строительства, режима земельного участка, и дачного строительства и к прочим понятиям, которые также в законодательстве не содержатся, а те, что содержатся, обладают недостаточными критериями для отграничения одного участка земли от другого.

Проведенный анализ позволяет нам предложить следующее понятие индивидуального жилищного строительства – форма собственности на специально отведенный земельный участок, предназначенный для строительства личного жилья, проживания людей и удовлетворения иных, сопутствующих потребностей.

Исходя из изложенного, в целом индивидуальное строительство жилья следует признать двойственной и сложной дефиницией. С одной стороны, мы имеем дело с формой собственности, а с другой стороны это будет возведение жилого дома, как деятельность, связанная со строительством.

1.2 Источники гражданско-правового регулирования отношений в сфере индивидуального жилищного строительства

В настоящее время законодательство о строительной деятельности является одним из наиболее сложных и разобщенных – нормативная база, регулирующая отношения в области строительства, составляет более 500

различных нормативных актов, сочетающих частноправовые нормы и публично-правовые.

Основной документ, на базе которого реализуются договорные отношения в области строительства, это Гражданский Кодекс Российской Федерации, в составе которого содержатся главы про строительный подряд и общие характеристики договорных отношений.

Важное место занимает так же Градостроительный Кодекс Российской Федерации, регулирующий множество вопросов, связанных с организацией строительства, правовым обеспечением, землепользованием и прочее. В контексте Градостроительного Кодекса РФ строительство, или градостроение, есть деятельность, связанная с развитием территорий, городов, поселений, реализуемая в виде территориального планирования, зонирования, реконструкции, эксплуатации зданий и прочее.

Большую часть нормативной базы составляют приказы и акты различных учреждений, непосредственно связанных с градостроением, в том числе это инструкции, федеральные законы, ОСТы, СНИПы, ГЭСН и прочее.

В свою очередь, каждый из видов строительной деятельности имеет определенные особенности и, соответственно, только ему присущие нормативные акты – речь идет, к примеру, о долевом строительстве и муниципальных заказах.

Таким образом, отношения в сфере строительства регулируются как частными, так и публичными нормами права.

Собственник земельного участка может возвести дом своими силами или воспользоваться услугами различных компаний осуществляющие постройку дома по договору подряда. Постройка дома (дачи, коттеджа, постройки хозяйственно-бытового назначения, иного объекта недвижимости) предполагает возникновение взаимоотношений между заказчиком и подрядчиком. Инструментом, с помощью которого эти отношения могут регулироваться (решение конфликтных ситуаций, определение цены, объема и порядка оплаты), является договор подряда.

В данный договор в обязательном порядке должны быть включены моменты, которые существенно позволят упростить общение сторон и достигнуть прогнозируемого результата. Чтобы понять, что стоит включать в договор, следует рассмотреть отношения между заказчиком и подрядчиком, как определяются интересы каждого из них.

Правоотношения, вытекающие из договора строительного подряда, получили своё регулирование в гл. 37 Гражданского кодекса РФ (ст. 740-757 ГК РФ) [10].

В соответствии со ст. 740 Гражданского Кодекса Российской Федерации, договор строительного подряда определяет отношения заказчика и подрядчика в части выполнения порученной подрядчику работы; подрядчик обязуется выполнить определенные работы и передать результат заказчику, а заказчик обязуется принять такой результат и оплатить [8].

В соответствии с положениями Главы 37 Гражданского Кодекса РФ, Градостроительного Кодекса Российской Федерации и прочее., к предмету договора строительного подряда относятся следующие виды работ:

- разработка проектной документации;
- строительство, реконструкция, капитальный ремонт, снос зданий и сооружений;
- монтаж сетей коммуникаций;
- пусконаладочные работы и прочее.

В свою очередь предмет договора детализируется в технической документации, которая является его неотъемлемой частью. Так же и цена работ может определяться сметой, прилагаемой к договору.

Однако имеют место быть и иные точки зрения на трактовку понятия «договор строительного подряда».

Например, Г.М. Заяханов понимает под договором строительного подряда такой договор, который заключается на основании предварительных действий заказчика, например, подготовке технического задания, на

основании которого в дальнейшем подрядчик выполняет конкретные работы [16, с. 6].

Действительно, техническое задание – это исходный технический документ для проведения работы, устанавливающий требования к такой работе, ее срокам и форме представления результатов, в связи чем должно включать в себя основание для проведения соответствующих работ, требования к результату работ, стадии и этапы проведения работ, порядок контроля и приемки и прочее.

Техническое задание по общему правилу формулируется заказчиком; подрядчик, как профессиональный участник в области строительства по отношению к заказчику, оказывает содействие, но не может выступать инициатором, так как результат работ должен соответствовать потребностям заказчика, а не исполнителя.

Поэтому точка зрения Г.М. Заяханова вполне справедлива.

С.Н. Мокров понимает договор строительного подряда как соглашение, в соответствии с которым подрядчик принимает на себя обязательство в установленные таким соглашением сроки провести строительные работы в отношении объекта недвижимости, а заказчик – принять и оплатить обусловленную договором цену [23, с. 7].

Однако строительный подряд – это не только работы, связанные непосредственно с возведением зданий и сооружений, к примеру, предметом строительного подряда может быть разработка проекта сетей коммуникаций (водопровод, канализация и прочее.).

Определение С.Н. Мокрова, по сути, сужает предмет договора строительного подряда.

В целом можно отметить, что трактовки сущности договора строительного подряда в научной литературе критично не отличаются от определения, данного в ст. 720 Гражданского Кодекса РФ.

Рассмотрим более детально договор строительного подряда. Так, договор строительного подряда является:

- консенсуальным, то есть считается заключенным с того момента, как его стороны согласовали существенные условия, присущие такому виду правоотношений;
- возмездным, то есть выполнение подрядчиком работ предполагает встречное имущественное предоставление, то есть оплату таких работ;
- взаимным, так как заключение такого договора порождает взаимные права и обязанности его сторон.

Имеется также ряд признаков, которые и выделяют договор строительного подряда в отдельную главу в Гражданском Кодексе РФ, а именно:

- предметом договора строительного подряда всегда выступают работы, связанные со строительством (любой этап, к примеру, от разработки проектной документации на возводимое здание до ввода такого здания в эксплуатацию);
- в обязанности заказчика по такому договору входит организация условий подрядчику для выполнения последним работ – это может быть обеспечение необходимой документацией в определенные сроки, организация доступа на земельный участок. Такое условие отличает строительный подряд от бытового.

Таким образом, ведущим признаком, отличающим строительный подряд от бытового, является специфика предмета договора и область, в которой исполняются условия договора.

На практике зачастую путают понятие инвестиционного договора и договора строительного подряда. Это обусловлено тем, что работы, составляющие предмет договора строительного подряда, могут быть выполнены и по иным основаниям.

Важным условием инвестиционного договора является соглашение о распределении права собственности на результат работ, выполненных с привлечением инвестиций – например, инвестор передает в пользование

заказчика земельные участки, на которых этот заказчик в дальнейшем будет осуществлять строительство многоквартирного дома, а по факту ввода в эксплуатацию этого дома, возведенного на переданных участках, заказчик передает инвестору в собственность десять квартир.

Договор строительного подряда такого условия не содержит, подрядчик всегда обязан передать заказчику результат работ – у исполнителя на результат работ право собственности не возникает, даже если это результат интеллектуальной деятельности (например, архитектурные решения). Хотя в области долевого строительства имеет место быть практика, когда застройщик, выступающий заказчиком по договору строительного подряда, рассчитывается с подрядчиком путем передачи в его собственность помещений.

По такой схеме подрядчик, оформив прав собственности или зарегистрировав договор долевого участия (в зависимости от договоренностей с заказчиком) или уступки права требования, может продать имущество или уступить право требования и получить оплату своих работ в денежном выражении.

Тем не менее, исходя из существа договора строительного подряда и ст.ст. 711, 740, 746 Гражданского Кодекса РФ, заказчик обязан уплатить подрядчику обусловленную договором цену, то есть это денежные средства, а не иной способ оплаты.

Так же отличны и стороны договора строительного подряда и инвестиционного.

Выше мы уже указали, что стороны строительного подряда – это заказчик и подрядчик, а в инвестиционном – это инвестор и застройщик.

Градостроительный Кодекс Российской Федерации определяет застройщика как лицо, юридическое или индивидуальный предприниматель, гарантирующее проведение на его собственном земельном участке производство строительных работ и прочее.

Отсюда можно сделать вывод, что самая частая инвестиция – это земля.

Несмотря на тесную связь договора строительного подряда и инвестиционного, следует отметить, что заключаются они на разных основаниях, регулируются различными нормами права и не могут быть заключены на условиях, противоречащих таким видам договоров. Такой довод нашел свое отражение и в судебной практике.

Таким образом, договор строительного подряда отличается от иных видов смежных договоров:

- наличие специфического предмета;
- специфичный состав участников правоотношений;
- регулируется Главой 3 Гражданского Кодекса РФ «Строительный подряд» и Градостроительным Кодексом РФ;
- подрядчик должен иметь лицензию на выполнение соответствующих работ, аккредитацию;
- заказчик должен обеспечить подрядчика необходимой информацией и документации для выполнения последним необходимых работ и прочее.

Так же следует отметить, что договор строительного подряда:

- не создает трудовых отношений между заказчиком и подрядчиком;
- имеет определенный порядок – сначала достигается результат работ, а потом такой результат работ передается заказчику;
- удовлетворяет потребность конкретного заказчика и не рассчитан на массы.

К основным видам строительного подряда относятся следующие договорные конструкции:

- договор генерального подряда, наиболее часто встречающийся способ оформления правоотношений заказчика и подрядчика;
- договор субподряда, заключаемый между генеральным подрядчиком по основному договору подряда и субподрядчиком.

Так, если основной договор подряда допускает заключение субподрядных отношений, то генеральный подрядчик имеет право передать часть своих обязанностей другому подрядчику в целях выполнения определенных видов работ и осуществлять функции заказчика в рамках таких правоотношений.

Договор строительного подряда может быть изменен посредством заключения дополнительных соглашений.

Такая необходимость может быть вызвана, к примеру, необходимостью продления сроков работ, внесения изменений в проектную документацию, смету, из-за изменения архитектурных решений и прочее.

Таким образом, к особенностям договора строительного подряда, отличающим его от иных договорных конструкций, относятся:

- специфичный предмет договора;
- участники таких правоотношений – это профессиональные участники рынка, как правило, как минимум подрядчик имеет соответствующие лицензии, допуски, аккредитацию и прочее;
- заказчик обязан создать подрядчику условия для выполнения работ в соответствии с предметом договора;
- строительный подряд регулируется конкретным сводом норм права: Главой 3 Гражданского Кодекса РФ «Строительный подряд» и Градостроительным Кодексом РФ, что значительно сужает область применения таких правоотношений.

Колоскова Н.А. указывает, что «гражданско-правовой режим ИЖС позволяет отметить некоторые пробелы и недостатки законодательной базы, предназначенной регулировать правоотношения в связи со строительством индивидуального жилья. Правоотношения в сфере строительства многоквартирных домов и иных объектов недвижимости являются более сложными, чем отношения в сфере индивидуального жилищного строительства. Дом, предназначенный для проживания двух или более семей, может рассматриваться как многоквартирный, в связи с чем применению

подлежит Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации». И только если дом предназначен для нужд одной лишь семьи, то речь идет о необходимости применения норм о договоре строительного подряда» [18, с. 32]. Данные объекты незначительно отличаются между собой, однако, правовое регулирование их строительства различное.

Изучив приведенные выше понятия, признаки и специфические черты индивидуального жилищного строительства и индивидуального жилого дома. Индивидуальный жилой дом - это жилой дом с количеством этажей не более чем три, создаваемый на средства одного собственника или лиц, связанных родственными отношениями, находящийся в частной собственности, предназначенный для проживания, как правило, одной семьи и относящийся к индивидуальному жилищному фонду в соответствии с жилищным законодательством Российской Федерации [37, с. 54].

Таким образом, правовой режим строительства индивидуальных жилых домов не является строго отраслевым, а носит комплексный характер. Данный межотраслевой режим регламентируется нормами гражданского, земельного и градостроительного законодательства. Нормы гражданского законодательства выполняют функции нормативного регулирования прав и обязанностей участников данной строительной деятельности (собственников или арендаторов земельного участка в процессе возведения на нем индивидуального жилого дома).

Действующее законодательство не установило прямую норму о необходимости наличия кадастровой карты как приложения к договору купли-продажи земельного участка. ЗК РФ только вскользь касается данного вопроса, указывая на данную необходимость в том случае, если имеет место сделка с земельным участком, который находится в государственной или муниципальной собственности. Ранее подобное указание содержалось в Постановлении Правительства РФ от 30 мая 1993 г. № 503 «Об утверждении

порядка купли-продажи гражданами Российской Федерации земельных участков», где, в частности, отмечалось: «К купчей прилагается план участка. Купчая без прилагаемого к ней плана участка не подлежит регистрации. При отсутствии плана участка он изготавливается за счет средств продавца или покупателя по соглашению между ними». В настоящий момент данное постановление утратило силу.

В ст. 469 ГК РФ содержатся общие нормы о качестве товара, выступающего как предмет сделки. Таким образом, исходя из общих норм, указанных в ст. 469 ГК РФ, можно сделать вывод, что в рамках купли-продажи земельных участков на продавце лежит обязанность по передаче покупателю земельного участка, качества которого в максимальной степени соответствует заключаемому сторонами договору купли-продажи. В том случае, если в договоре отсутствуют положения относительно качества продаваемого товара, то исходя из правил делового оборота, продавец должен передать покупателю товар, который является пригодным для целей, для которых товар такого рода обычно используется. Очевидно, что подобное правило может распространяться и на сделки по купле-продаже земельных участков, однако при наличии существенных оговорок относительно отнесения участков к определенной категории земель (а также состава категорий) [39, с. 85].

Поскольку земля, по сути, является национальным достоянием, законодательное регулирование права собственности на землю - очень тонкий механизм, от настроек которого зависит успешность развития производительных сил в государстве в интересах всего общества. Не удивительно, что отношения по использованию и охране земель урегулированы в таком большом количестве законов, которые затрагивают также иные отрасли права, смежные с земельным, например, законодательство о лесах. В связи с этим особую актуальность приобретает необходимость строгого соблюдения норм права всеми хозяйствующими субъектами, что должно в свою очередь обеспечиваться эффективной системой контроля над исполнением закона и неотвратимостью наказания за его нарушение.

Глава 2 Особенности предоставления земельных участков для индивидуального жилищного строительства

2.1 Предоставление земельных участков для индивидуального жилищного строительства в собственность

Одна из важнейших социальных проблем - жилищная проблема, решаемая государством в рамках национального проекта обеспечения доступным жильем населения страны, - является основанием для законодательного порядка предоставления земельных участков для указанных целей. Такой порядок установлен ст. 39.1, а также ст. ст. 39.2, 39.3, 39.5, 39.6, 39.9 и 39.10 ЗК РФ.

В действующей редакции ЗК РФ основные нормы, регулирующие вопросы предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, сосредоточены в новой V.1.

Указанная глава содержит нормы, которые следует рассматривать в качестве устанавливающих общий порядок предоставления земельных участков для строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности. В случаях, когда указанные земельные участки предоставляются для целей жилищного строительства, применяются с учетом особенностей, предусмотренных ст. 39.1 ЗК РФ.

Под жилищным строительством следует понимать создание зданий, строений, сооружений (в том числе на месте сносимых объектов капитального строительства), в результате которого будут созданы объекты жилищных прав. Жилищный кодекс РФ установил, что объектами жилищных прав являются жилые помещения (ч. 1 ст. 15).

Впервые определены конкретные виды объектов жилищных прав (ст. 16). К ним отнесены: жилые дома, части жилых домов; квартиры, части квартир; комнаты (жилых домов и квартир).

Жилищное строительство осуществляется в живых зонах, определяемых в результате градостроительного зонирования. В состав жилых зон могут включаться: «зоны застройки индивидуальными жилыми домами; зоны застройки малоэтажными жилыми домами; зоны застройки среднеэтажными жилыми домами; зоны застройки многоэтажными жилыми домами; зоны жилой застройки иных видов» (ст. 35 ГрК РФ) [8].

В соответствии п. 1 ст. 39.1 Кодекса земельные участки для жилищного строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются на основании:

- решения органа государственной власти или органа местного самоуправления в случае предоставления земельного участка в собственность бесплатно или в постоянное (бессрочное) пользование;
- договора купли-продажи в случае предоставлении земельного участка в собственность за плату;
- договора аренды в случае предоставления земельного участка в аренду;
- договора безвозмездного пользования в случае предоставления земельного участка в безвозмездное пользование.

Некоторая земля, находящаяся в собственности государства, не разграничена. Также часто она не зарегистрирована должным образом. Но, несмотря на это, все-таки муниципальное образование имеет право распоряжаться такой землей (ст. 3.3 ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» [25]).

Процедура передачи земли, в том числе, для строительства жилого дома гражданам, закреплена непосредственно в Земельном Кодексе РФ [17], отраслях другого законодательства и нормативно-правовых актах субъектов Российской Федерации (к примеру, Закон Ставропольского края «О некоторых вопросах регулирования земельных отношений» [26]).

Государственное или муниципальное образование вправе предоставить земельный участок посредством двух способов:

- через процедуру проведения торгов (на публичных аукционах);
- без проведения процедуры торгов.

Речь идет только о случаях возмездной передачи в собственность земельных участков на основании договоров купли-продажи. Так, по общему правилу продажа земельных участков осуществляется на торгах, проводимых в форме аукциона. Порядок организации и проведения аукциона урегулирован ст.39.11 и 39.12 ЗК РФ.

Для того чтобы инициировать процедуру предоставления земельного участка для ИЖС в собственность за плату необходимо заинтересованному лицу нужно обратиться в уполномоченный орган с заявлением:

- о предварительном согласовании предоставления земельного участка в случае, если земельный участок предстоит образовать или границы земельного участка подлежат уточнению;
- о предоставлении земельного участка в случае, если земельный участок является образованным и его границы не нуждаются в уточнении.

Особенности предоставления земельных участков за плату установлены в ст. 39.18 ЗК РФ.

Второй способ характерен для продажи муниципальной земли для строительства индивидуального жилого дома, на земельных участках, предназначенных для ведения личного подсобного хозяйства, садоводства, заявления гражданина или крестьянского (фермерского) хозяйства, чтобы вести это хозяйство согласно ст. 39.18 ЗК РФ. Можно отметить, что при втором способе продажи земли, если имеется основание для такой продажи, приведенное в ч. 2 ст. 39.3 и ч. 2 ст. 39.6 ЗК РФ, то тогда у муниципального образования возникает обязанность по предоставлению земельного участка без проведения торгов.

В соответствии со ст. 39.14 ЗК РФ, для продажи земли без проведения торгов, необходимо:

- «подготовить схему расположения земельного участка, в случае образования нового земельного участка, утверждения проекта межевания территории, в границах которой будет образован земельный участок;
- обратиться в уполномоченный орган муниципальной власти с заявлением о предварительном согласовании предоставления земельного участка в том случае, когда образовывается новый земельный участок или уточняются границы испрашиваемого земельного участка;
- принимается решение уполномоченным органом муниципальной власти о предварительном согласовании предоставления земельного участка;
- заинтересованному в предоставлении земельного участка лицу следует выполнить все необходимые кадастровые работы в целях образования земельного участка в строгом соответствии с проектом межевания территории, со схемой расположения земельного участка либо в целях уточнения границ земельного участка, если было принято решение о предварительном согласовании предоставления земельного участка;
- поставить вновь созданный земельный участок на государственный кадастровый учет или внести новые сведения, в связи с уточнением границ земельного участка. Внести сведения о праве собственности (государственной, муниципальной), кроме случаев, когда земельный участок образован из состава земель, собственность на которые не разграничена;
- обратиться в уполномоченный орган муниципальной власти с заявлением о предоставлении земельного участка;

- далее происходит заключение договора либо принятие решения уполномоченным органом муниципальной власти предоставить земельный участок в собственность бесплатно либо на праве постоянного (бессрочного) пользования» [17].

Стоит обратить внимание, что заявление о предварительном согласовании предоставления земельного участка направляются тем способом, который выберет заинтересованное лицо. Закон предусматривает три способа обращения с таким заявлением: лично, почтовым отправлением на бумажном носителе или в электронном виде.

Требования к содержанию заявления о предоставлении земельного участка установлены в п.1 ст. 39.17 ЗК РФ. К заявлению необходимо прикрепить все документы, перечисленные в п. 1 ст. 39.17 ЗК РФ.

По данному поводу в научной литературе подчеркивается, что на практике заинтересованные лица, желающие получить землю без проведения торгов, при подаче таких заявлений забывают указывать основание, для получения земли таким способом.

В свою очередь, если основания для предоставления земли без проведения торгов, из перечня, закрепленного п. 2 ст. 39.3, п. 2 ст.39.6 ЗК РФ, отсутствуют, то заявление подлежит возврату заявителю [2, с. 207].

Н.В. Вычерова пишет: «Стоит отметить, что в земельном законодательстве процедура по предоставлению земельного участка без проведения торгов носит заявительный характер» [7, с. 207].

По общему правилу, граждане, заинтересованные в приобретении земельного участка из муниципальной собственности, должны обращаться в уполномоченный орган муниципальной власти с соответствующим заявлением, и участвовать в аукционе на право заключения договора (в соответствии с правом, на котором будет предоставлен земельный участок). Однако если в своем заявлении о желании купить земельный участок для строительства индивидуального жилого дома гражданин укажет одно из оснований на приобретение такого участка без процедуры проведения торгов,

то орган муниципальной власти обязан предоставить испрашиваемый земельный участок без торгов.

Полагаем, что нормативные акты, регламентирующие процесс предоставления земельных участков из муниципальной собственности гражданам для строительства жилого дома, следует дополнить нормами, которые бы урегулировали этот процесс должным образом.

К примеру, муниципальному образованию необходимо принять нормативные акты в рамках обозначенных проблем, детализировать вышеописанный процесс. В данном нормативном акте, помимо конкретизации процесса, следует указать на то, что государственная услуга дает гражданам возможность получить земельный участок, находящийся в собственности муниципального образования без проведения торгов, при предъявлении исчерпывающего перечня документов в орган местного самоуправления в письменном виде на бумажном носителе по почте, либо при личном обращении, либо в электронной форме, либо через многофункциональный центр.

Это позволит значительно упростить заинтересованным лицам процесс получения земельного участка и при правильной подготовке пакета документов, соблюдении условий, предусмотренных регламентом, позволит уполномоченному лицу оформить проект договора, а стороне - получить и использовать земельный участок для тех целей, под которые он получен [22, с. 54].

Необходимо отметить, что муниципальный земельный участок, может быть предоставлен для целей индивидуального жилищного строительства без проведения аукциона лицу, которое обратилось в уполномоченный орган с заявлением, и это лицо - единственный претендент на конкретный земельный участок.

Если имеются иные заинтересованные лица, которые изъявили желание на приобретение права на такой земельный участок, и они подали заявление о своем желании участвовать в аукционе (даже если не соблюдена форма

заявления о намерении участвовать в аукционе по предоставлению земельного участка, либо не соблюден способ подачи заявлений), то это будет являться основанием для проведения аукциона, включая право на заключение договора аренды земельного участка.

Как указал по данному вопросу Свердловский областной суд в апелляционном определении по делу № 33а-8908/2020 от 23.07.2020 г. «такая процедура установлена законом и направлена на соблюдение баланса прав и законных интересов собственника земельного участка и лиц, которые заинтересованы в приобретении соответствующих прав на земельный участок» [1].

Необходимо отметить, уполномоченное органом муниципальной власти лицо готовит проект договора (купли-продажи земли), а в случае подачи заявления о предварительном согласии, принимает решение о даче такого согласия. Все мероприятия происходят спустя тридцать календарных дней после того, как извещение было опубликовано, и заявлений от других граждан, желающих также купить этот земельный участок, не поступило (п. 5 ст. 39.18 ЗК РФ).

В случае, если все-таки появились граждане, заинтересованные в покупке этого земельного участка то, в таком случае уполномоченный орган местного самоуправления проводит аукцион, на котором будет продаваться испрашиваемый земельный участок. На данном этапе возникает проблемный момент, а точнее пробел в земельном законодательстве, касаемо возможности подать электронную заявку на участие в аукционе.

Считается, что поданное в электронном виде заявление должно отвечать требованиям Приказа Минэкономразвития России от 14.01.2015 № 7 [27].

Как отмечает по данному поводу Н.В. Вычерова, «такое положение дел приводит к появлению мошеннических схем участия лиц, не заинтересованных в предоставлении земельных участков» [7, с. 207].

Автор считает, что подача в электронном виде заявлений о намерении участвовать в аукционе, подписанных электронной цифровой подписью,

может привести к отказу в принятии подобных заявлений администрацией муниципального органа. Хотя, в приведенном выше примере из судебной практики, суды принимают сторону лиц, изъявивших желание участвовать в аукционе, даже если не соблюдена форма заявления и способ подачи такого заявления.

Считаем возможным, в рамках подачи заявлений в соответствии со ст. 39.18 ЗК РФ целесообразным более детально прописать алгоритм и содержание подачи такого заявления. Причинами внесения подобных изменений в законодательство стало учащение случаев вымогательства лиц, которые не заинтересованы в предоставлении земельного участка на аукционе.

Однако мы не согласны с мнением Н.В. Вычеровой о необходимости полного запрета подачи заявлений в электронной форме. Поскольку электронная форма позволяет упростить подачу документов.

Но мы согласны с мнением автора в том, что необходимо конкретизировать на законодательном уровне способ и форму подачи заявлений о намерении участвовать в аукционе, в частности, вариантом решения данной проблемы станет личное обращение гражданина в уполномоченный орган муниципальной власти, с подтверждением своего намерения приобрести конкретный земельный участок на аукционе, либо дублирование такого заявления в письменном виде и отправление его по почте.

На основании вышеизложенного, мы пришли к выводу о том, что действующее законодательство нуждается в конкретизации и совершенствовании. Вариантом решения вышеизложенных проблем являются:

- принятие в муниципальных образованиях нормативных актов, конкретизирующих процесс предоставления земельных участков, находящихся в собственности муниципального образования, предоставляемых, в том числе и для индивидуального жилищного строительства. Кроме того, в данном нормативном акте, помимо

конкретизации процесса, необходимо указать то, что государственная услуга предоставляет гражданам возможность получить земельный участок, находящихся в собственности муниципального образования, без проведения торгов при предъявлении исчерпывающего перечня документов в уполномоченный орган местного самоуправления в письменном виде по почте, либо при личном обращении, в электронной форме либо через многофункциональный центр;

- внесение изменений и дополнений в ст. 39.18 ЗК РФ, в части конкретизации процесса предоставления муниципальных земельных участков, гражданам с целью индивидуального жилищного строительства.

2.2 Предоставление земельных участков для индивидуального жилищного строительства по договору аренды

С.А. Дмитриев указывает, что «существует два способа предоставления земельных участков в аренду: на торгах и без проведения торгов. По общему правилу, установленному Земельным кодексом, земельные участки предоставляются в аренду по результатам торгов, которые проводятся в форме аукциона. Заключение договора аренды по результатам торгов остается одним из самых распространенных способов у государства, так как по результатам торгов первоначальная стоимость права заключения договора аренды или ежегодного платежа может увеличиться в несколько раз, однако есть не мало случаев предоставления земельных участков в аренду без проведения аукциона» [12, с. 409-410].

Аренда земли является перспективной формой пользования земель, которая позволяет вовлекать в оборот неиспользованные земли и обеспечить производство сельхозпродукции за плату, соответствующую рыночной

стоимости или кадастровой стоимости земельного участка, к тому же не превышающую размер земельного налога.

Случаи предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в аренду на торгах и без проведения торгов прописаны в статье 39.6 ЗК РФ.

Согласно п.2. ст.39.6 ЗК РФ Договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается без проведения торгов в случае предоставления: земельного участка, образованного в результате раздела ограниченного в обороте земельного участка, предоставленного в целях индивидуального жилищного строительства.

М.В. Григорьева указывает, что «важной составляющей предоставления земельного участка в аренду является непосредственно сам договор аренды. Помимо основных положений по аренде и договору аренды, установленных Гражданским кодексом, Земельным кодексом устанавливаются особенности договора аренды земельного участка, предоставляемого из государственной или муниципальной собственности» [11, с. 365].

А.А. Савенко дополняя, пишет: «Например, Земельным кодексом устанавливаются особые условия, которые должны быть прописаны в договоре, при аренде некоторых видов земель. Так, если земельный участок предоставляется в аренду для пользования недрами, то в договоре должны быть предусмотрены условия о проведении рекультивации такого земельного участка, или если земельный участок находится в границах береговой полосы, то договор должен содержать условия об обеспечении свободного доступа граждан к водоему» [35, с. 593].

Еще одним важным условием, которое устанавливается Земельным кодексом, является обязанность нового арендатора за свой счет, или с привлечением средств, снести или привести в соответствие с требованиями здания, сооружения, объекты незавершенного строительства, находящиеся на земельном участке.

Такое условие, а также сроки сноса или приведение в соответствие прописываются в договоре аренды. Земельным кодексом установлено чуть больше двадцати случаев с указанием срока предоставления земельного участка.

Максимальный срок аренды земельного участка, находящегося в публичной собственности, составляет 49 лет.

Р.Н. Бичинов Р.Н. группирует срок предоставления земельного участка в аренду в зависимости от целевого назначения земельного участка:

- «на срок до одного года для проведения различных разведывательных, поисковых работ, а также для рекультивации земельных участков;
- на срок до трех лет для завершения ранее начатых строительных работ;
- на срок от трех до десяти лет для строительства, реконструкции зданий, сооружений;
- на срок от трех лет, до максимально возможного (49 лет) для ведения сельскохозяйственной деятельности;
- на срок до 20 лет под ИЖС и ЛПХ;
- на сроки реализации различных программ и проектов, не превышая максимально установленный срок для аренды земельных участков, то есть 49 лет» [4, с. 27].

Для того, чтобы продлить аренду заключением нового договора земельного участка без торгов, необходимо обратиться в орган государственной власти или местного самоуправления, с которым был заключен прошлый договор и подготовить заявление о предоставлении земельного участка без торгов и копию действующего договора аренды.

Орган государственной власти или местного самоуправления должен рассмотреть в 30-дневный срок заявление и вынести решение об отказе в предоставлении земельного участка при наличии оснований, либо подготовить, подписать и направить для подписания договор о

предоставлении земельного участка в аренду без торгов. Регистрация договора происходит в Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии.

Расторжение договора аренды земли, находящейся в государственной и муниципальной собственности, может произойти при использовании земельного участка не по целевому назначению, при отсутствии арендной платы за использование земельного участка, снижении качества и ценных свойств земли, порче земель, возведении самовольной постройки, неиспользовании в течение 3 лет участка, предназначенного для сельскохозяйственного или иного производства.

Пунктом 1 ст. 39.3 ЗК РФ установлено, что предоставление в аренду земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства осуществляется на аукционе в порядке, установленном пп.1 п. 2 ст. 39.3 ЗК РФ.

Данное правило сформулировано в императивной норме. Поэтому предоставление в аренду земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства не может осуществляться, например, на торгах, проводимых в форме конкурса, или вообще без проведения торгов по продаже права на заключение договора аренды земельного участка, предоставляемого для указанных целей, из государственных или муниципальных земель.

Арендатор земельного участка, предоставленного для его комплексного освоения в целях жилищного строительства, обязан соблюдать требования о максимальных сроках:

- подготовки проекта планировки территории и проекта межевания территории в границах земельного участка, предназначенного для его комплексного освоения в целях жилищного строительства;
- выполнения работ по обустройству территории посредством строительства объектов инженерной инфраструктуры, подлежащих

- по окончании строительства передаче в государственную или муниципальную собственность, а также условия такой передачи;
- осуществления жилищного и иного строительства в соответствии с видами разрешенного использования земельных участков.

Арендатор земельного участка, предоставленного для его комплексного освоения в целях жилищного строительства, имеет право в пределах срока договора аренды земельного участка передавать свои права и обязанности по этому договору третьему лицу без согласия собственника земельного участка при условии его уведомления. Могут быть переданы, в частности, права и обязанности арендатора, указанные в пунктах 4 и 5 ст. 22 ЗК РФ.

Важно отметить, что право арендатора передавать свои права и обязанности по договору третьему лицу без согласия собственника предусмотрено п. 9 ст. 22 ЗК РФ для случаев, когда договор аренды заключен на срок более чем пять лет.

Однако специальная норма п. 4 ст. 30.2 ЗК РФ предусматривает исключение из этого общего правила: арендатор земельного участка, предоставленного для его комплексного освоения в целях жилищного строительства, вправе передавать свои права и обязанности по договору аренды без согласия собственника независимо от срока договора аренды такого земельного участка [13, с. 335].

Все вышеперечисленные способы приобретения земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности, претерпели значительные изменения в Земельном законодательстве.

Государство продемонстрировало гражданскому обществу готовность оказывать поддержку при предоставлении государственных земель в собственность, аренду, постоянное (бессрочное) пользование, безвозмездное пользование земельных участков, разработав возможности приобретения земель на торгах.

Аукционы гарантируют получение земли на равных правах, первоначальная цена которой исходит от рыночной стоимости или кадастровой стоимости земельного участка.

Для предотвращения возникновения коррупциогенного фактора, заключение договора без проведения торгов допустимо лишь в прямо предусмотренных случаях. В остальных случаях договор будет считаться ничтожным.

Земельное законодательство несовершенно и нуждается в постоянном дополнении для динамики развития земельных отношений, обеспечения эффективного использования земельных участков без нарушения их ценных свойств, для развития фермерских хозяйств, производственных и потребительских кооперативов, что способствует стабилизации экономической ситуации в республике. Поэтому необходимо разрабатывать соответствующие нормы и обеспечить контроль за их исполнением.

Глава 3 Актуальные проблемы предоставления земельных участков для индивидуального жилищного строительства в законодательстве и судебной практике

Предоставление земельного участка для индивидуального строительства – важный институт российского земельного права. Его нормы в основном направлены на реализацию конституционных прав граждан и их объединений иметь в частной собственности земельный участок, использовать свое имущество для предпринимательской деятельности. Об этом говорит ст. 34, ч. 1 ст. 36 Конституции РФ [19]. В данном случае принципиально важное значение должно придаваться положениям п. 2 ст. 15 Земельного кодекса РФ, который закрепляет положение о том, что граждане и юридические лица наделены правом на равный доступ к приобретению земельных участков в собственность. П. 4 ст. 28 Земельного кодекса РФ выступает гарантом реализации права граждан на приобретение земельных участков в собственность. Данная статья не допускает отказ в предоставлении в собственность граждан и юридических лиц земельных участков, которые находятся в муниципальной и государственной собственности. Исключения могут составлять случаи изъятия земельных участков из оборота; запрет на приватизацию земельных участков; резервирование земельных участков для муниципальных и государственных нужд.

В ходе изучения материалов пришла ясность в противоречиях в вопросах предоставления земельного участка.

Нередко уполномоченные органы, не соблюдая порядок предоставления земельного участка для индивидуального жилищного строительства, выделяют земельный участок не отвечающим целям предоставления.

Так, например, З.Т., действующая в своих интересах и в интересах несовершеннолетних Ч., Ч., Ч. обратилась в суд с иском к администрации г. Владивостока о предоставлении вне очереди земельного участка для индивидуального жилищного строительства взамен ранее предоставленного.

В обоснование требований указала, что на основании протокола жеребьевки от ДД.ММ.ГГГГ ей и членам ее семьи предоставлен земельный участок с кадастровым номером №, площадью 1541 кв. м, расположенный по почтовому адресу ориентира: Приморский край, для индивидуального жилищного строительства. Согласно инженерно-геологическому обследованию земельного участка, предоставленный им земельный участок не отвечает своему целевому назначению. Просила возложить на администрацию г. Владивостока обязанность в течение 30 дней с момента вступления решения в законную силу предоставить вне очереди бесплатно в общую долевую собственность для индивидуального жилищного строительства земельный участок, относящийся к территории, допустимой для строительства в соответствии с СП 30-102-99 взамен земельного участка с кадастровым номером №.

Представитель истцов в судебном заседании поддержала иски требования в полном объеме по основаниям, изложенным в иске. Представитель Администрации г. Владивостока в судебном заседании просила отказать в удовлетворении исковых требований, указала, что предоставленный истцам земельный участок соответствует градостроительным нормам.

Решением Ленинского районного суда г. Владивостока от ДД.ММ.ГГГГ иски требования удовлетворены. По материалам дела установлено, что истица является матерью трех несовершеннолетних детей. Разрешая данный спор, суд первой инстанции, пришел к выводу о правомерности заявленных требований, поскольку предоставленный земельный участок не отвечает целям предоставления.

Выводы суда согласуются с заключением ОАО «Приморгражданпроект» согласно, которому при геолого-геоморфологическом обследовании выделенного земельного участка установлено проявление активного опасного геологического процесса – обвала значительных по объему и массе глыб и блоков коренных

слабовыветрелых дацитов. Нижняя часть участка сложена каменной осыпью, устойчивость которой, при проведении строительных работ, может нарушиться. Согласно СП 30-102-99 п. 4.1.2, в связи с наличием зоны активного проявления геологических процессов, выделенная территория недопустима для строительства. Решение суда первой инстанции основано на правильном применении и толковании норм материального и процессуального права, оснований к отмене решения суда по доводам жалобы не установлено.

Решением Ленинского районного суда г. Ростова-на-Дону от 10 мая 2016 года оставить без изменения, а апелляционную жалобу Никулина Д.А. без удовлетворения. Решение суда является обоснованным, так как на данном участке была произведена проверка и согласно своду правил 30-102-99 п. 4.1.2 данный участок не отвечает санитарным нормам для проживания и строительства жилого дома. Также по делу установлено, что истица является матерью трех несовершеннолетних детей, данной категории лиц уполномоченный орган должен был соблюсти все права и нормы [30].

Необходимо обратиться к анализу проблем, возникающих при предоставлении земельных участков отдельным категориям граждан.

Согласно действующему законодательству гражданину, являющемуся инвалидом, может быть предоставлен земельный участок для индивидуального жилищного строительства, ведения подсобного и дачного хозяйства и садоводства. Исходя из анализа правовых норм, регулирующих отношения по предоставлению земельных участков инвалидам, можно сделать вывод, что лицо, претендующее на реализацию своего права, должно обладать инвалидностью, установленной в предусмотренном законом порядке.

Приведём пример из судебной практики. Т. обратилась в суд с заявлением об оспаривании отказа администрации муниципального образования город Краснодар (департамента муниципальной собственности и городских земель) в предоставлении земельного участка в аренду для

индивидуального жилищного строительства и обязанности органа местного самоуправления предоставить земельный участок в аренду сроком на лет для индивидуального жилищного строительства, расположенный в границах муниципального образования город Краснодар.

В обоснование требований указала, что, являясь инвалидом группы, обратилась в администрацию муниципального образования г. Краснодар с заявлением о предоставлении земельного участка для индивидуального жилищного строительства в аренду, но получила отказ. Отказ мотивирован необходимостью соблюдения требований земельного законодательства о проведении торгов (аукциона). Считает отказ незаконным, поскольку ее право на получение земельного участка предусмотрено Федеральным законом «О социальной защите инвалидов в Российской Федерации».

Решением Первомайского районного суда г. Краснодара от 24 марта 2015 года заявление Т. удовлетворено частично. Признан незаконным отказ департамента муниципальной собственности и городских земель администрации муниципального образования город Краснодар, выраженный в письме № от 08 декабря 2014 года об отказе в предоставлении Т. земельного участка.

Выводы суда апелляционной инстанции о том, что в соответствии с действующим законодательством заявитель имеет право на предоставление земельного участка для индивидуального жилищного строительства без исследования при этом вопроса о ее обращении (необращении) в уполномоченный орган для постановки на соответствующий учет в порядке, установленном Правилами, наличии или отсутствии принятого решения органа о постановке ее на жилищный учет, президиум признает основанными на неправильном толковании норм материального права.

Апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 23 июня 2015 года об отмене решения районного суда в части возложения обязанности на администрацию муниципального образования город Краснодар, департамент муниципальной

собственности и городских земель администрации муниципального образования город Краснодар устранить допущенные нарушения в полном объеме путем рассмотрения заявления Т. о предоставлении в аренду земельного участка по существу, исходя из оснований, указанных в заявлении, и с учетом всех представленных документов, и принятое в этой части новое решение об обязанности администрации муниципального образования город Краснодар и департамента муниципальной собственности и городских земель администрации муниципального образования город Краснодар предоставить Т. в аренду сроком на лет земельный участок для индивидуального жилищного строительства в границах муниципального образования город Краснодар в соответствии с требованиями действующего законодательства, отменить, оставив без изменения в этой части решение Первомайского районного суда г. Краснодара от 24 марта 2015 года [32].

Апелляционное определение нельзя признать законным, оно подлежит отмене с оставлением в силе решения суда первой инстанции, разрешившего заявление Т. в соответствии с требованиями закона и установленными по делу обстоятельствами.

В современных условиях забота о семье и детях является важной частью социальной политики государства [31, с. 90]. Недавно был принят Указ Президента РФ от 07.04.2020 № 249 «О дополнительных мерах социальной поддержки семей, имеющих детей». Однако, все же основополагающим правовым актом, устанавливающим меры предоставления социальной поддержки для многодетных семей, является Указ Президента от 05.05.1992 г. № 431 «О мерах по социальной поддержке многодетных семей» [29]. Согласно п.п. «а» п. 1 данного Указа критерии, определяющие семью как многодетную, утверждаются законодательством субъектов Российской Федерации (далее – субъектов РФ). В большинстве случаев это семьи, где воспитываются три или более ребенка. При присвоении статуса многодетной семьи и получения удостоверения, подтверждающего данный статус, у семьи возникает право воспользоваться федеральными или региональными льготами и мерами

социальной поддержки индивидуального характера. Одной из мер социальной поддержки является безвозмездное предоставление земельного участка для индивидуального жилищного строительства.

На основании анализа законодательства субъектов РФ, можно выделить общие требования, которые предъявляются к многодетной семье для получения земельного надела под ИЖС: наличие не менее троих родных или усыновленных детей (как правило, речь идет о детях не достигших совершеннолетнего возраста, или, если ребенок находится на иждивении, младше 23 лет), проживающих совместно с родителями; семья имеет статус многодетной семьи и состоит на учете в местном органе власти. На практике, многодетные семьи, которые решили воспользоваться правом на безвозмездное получение земельного надела, сталкиваются с рядом серьезных проблем [36, с. 302].

Во-первых, отсутствие достаточного количества свободных земельных массивов для формирования в границах населенных пунктов земельных участков. Число многодетных семей во многих регионах превышает количество сформированных земельных участков под ИЖС. Работу региональных властей затрудняет тот факт, что большинство земель в населенных пунктах и рядом с ними, которые располагают к предоставлению из-за наличия инфраструктуры, находятся в частной собственности или имеют индивидуальные природные особенности. Для проведения геодезических работ на земельных участках, властям необходимо выделять средства из местного бюджета. Однако многие регионы признаются, что на выполнение данных работы денег нет. В качестве примера можно привести Московскую область, которая по состоянию на 1 января 2020 года, обеспечила земельными участками лишь 61,8% многодетных семей [14].

Во-вторых, отсутствие инженерной или транспортной инфраструктуры на предоставляемых земельных участках. Вопреки ранее разработанным Методическим рекомендациям [28], лишь некоторые субъекты РФ закрепили

требования, предъявляемые к земельным участкам для строительства индивидуального жилого дома многодетным семьям. Например, в Московской, Воронежской, Астраханской, Самарской и Белгородской областях отсутствуют данные нормы. Опираясь на судебную практику, можно сказать, что органы местного самоуправления крайне редко предоставляют участки, которые оснащены хотя бы минимальной инфраструктурой. Многодетные семьи, которые получили в собственность земельный участок именно с такими условиями, нередко самостоятельно или по договоренности с другими жителями подключают необходимые коммуникации (электричество, водопровод, канализация и т. д.). Учитывая стоимость создания полноценной инфраструктуры для проживания многодетной семьи, зачастую сумма данных работ превышает рыночную стоимость самого предоставленного участка. Однако есть субъекты РФ, которые намеренно закрепили соответствующие требования для снижения процента отказов со стороны многодетных семей и развития городских округов или муниципальных образований.

В-третьих, утрата права социальной поддержки при достижении детьми совершеннолетнего возраста. Вокруг данной проблемы сформировалась значительная судебная практика, которая привела к пересмотру некоторыми регионами норм, касающихся случаев отстранения многодетной семьи от реализации права на земельный участок [38, с. 458].

Для решения данной проблемы субъекты применяют два подхода:

- законодателем определяется конкретный срок, по истечению которого многодетная семья не может реализовать право на безвозмездное предоставление земельного участка в собственность;

Например, Закон Самарской области от 13.04.2015 года №37-ГД в первом абзаце ст. 6 определяет, что «по истечении трех лет с момента достижения старшим ребенком из трех возраста 18 лет или возраста 23 лет...» заявитель подлежит снятию с учета.

- законодатель устанавливает, что при достижении совершеннолетнего возраста старшим ребенком, многодетная семья все еще имеет право находиться на учете.

Например, в Астраханской области установлено, что «достижение ребенком восемнадцатилетнего возраста не является основанием для снятия граждан с учета» (абз. 2, п.п. 9, ст. 3.2 Закона Астраханской области от 04.03.2008 г. № 7/2008).

Правоприменительная практика становится на сторону многодетных семей, отмечая, что самовольное снятие семьи с учета уполномоченными на то органами недопустимо и чревато привлечением к ответственности³⁸⁰, так как граждане реализуют свое конституционное право «на создание условий, обеспечивающих достойную жизнь и свободное развитие человека» (ст. 7 Конституции РФ).

В-четвертых, отсутствие у региона альтернативных мер социальной поддержки для многодетных семей. Региональными органами государственной власти, при невозможности предоставления земельного участка, может быть предусмотрена возможность оказания иных мер социальной защиты, в том числе и выделение жилых помещений (квартир) или компенсационных выплат. Данные меры направлены на снижение срока ожидания в очереди на получение земельного участка для других многодетных семей, так как иногда процесс ожидания в некоторых регионах достигает более 5 лет.

Одним из удачных примеров, является опыт г. Санкт-Петербурга. С 2016 г. администрация города предоставляет многодетным семьям выбор – стоять в очереди или воспользоваться субсидией «Земельный капитал», то есть получить государственный документ, в виде именного сертификата, который подтверждает право многодетной семьи на определенную меру социальной поддержки. Сумма сертификата на 2022 год составляет 397 646,54 рублей [5, с. 257].

Можно привести пример из судебной практики.

Никулин Д.А. обратился в суд с иском к Администрации города Ростова-на-Дону, об обязанности предоставить земельный участок в собственность, ссылаясь на то, что его семья является многодетной.

Распоряжением администрации Октябрьского района города Ростова-на-Дону от 21.02.2012 года «номер обезличен» Никулин Д.А. поставлен на учет граждан, имеющих трех и более детей, в целях предоставления земельных участков в собственность бесплатно для индивидуального жилищного строительства.

Постановлением Администрации г. Ростова-на-Дону от 30.08.2013 года «номер обезличен» «Об утверждении Перечня территорий, предназначенных для бесплатного предоставления гражданам, имеющим трех и более детей, в собственность для индивидуального жилищного строительства» был утвержден Перечень территорий, а именно: кварталы индивидуальной жилой застройки района «информация обезличена» и территория в районе «адрес обезличен».

В сентябре 2013 года Никулин Д.А. написал согласие на предоставление земельного участка на территории индивидуальной жилой застройки района «информация обезличена». С момента постановки на учет и до настоящего времени административному истцу не предоставлен земельный участок.

В апреле 2015 года истец обратился в администрацию города по вопросу предоставления земельного участка для индивидуального жилищного строительства, расположенного на территории индивидуальной жилой застройки «информация обезличена».

Согласно ответу Департамента координации строительства и перспективного развития г. Ростова-на-Дону от 05.05.2015 года «номер обезличен», в общегородском реестре граждан, имеющих трех и более детей, состоящих на учете в целях предоставления земельных участков в собственность бесплатно Никулин Д.А. зарегистрирован под номером 130, а его заявление о согласии на бесплатное предоставление земельного участка в общую долевую собственность для индивидуального жилищного

строительства, расположенного в Ворошиловском районе города Ростова на Дону на территории индивидуальной жилой застройки «информация обезличена» зарегистрировано 28.10.2013 года.

Между тем, указанная территория сильно загрязнена, что препятствует выносу земельных участков в натуре, а также установке межевых знаков.

По заказу Департамента специализированной организацией разработана проектно-сметная документация на выполнение мероприятий по подготовке территории перспективной жилой застройки «информация обезличена» в целях предоставления земельных участков для индивидуального жилищного строительства гражданам, имеющим трех и более детей. Предоставление земельных участков будет осуществляться после выполнения указанных работ в случае выделения бюджетных средств.

Ссылаясь на положения ст.ст.8.3, 8.2 Областного закона Ростовской области, истец просил обязать администрацию города предоставить Никулину Д.А., имеющему трех и более несовершеннолетних детей, в собственность бесплатно для индивидуального жилищного строительства земельный участок на территории индивидуальной жилой застройки района «информация обезличена».

Наличие у заявителя права на бесплатное получение земельного участка для индивидуального жилищного строительства не означает обязанность органа местного самоуправления предоставить участок по первому требованию Никулина Д.А. без соблюдения законодательно предусмотренной процедуры.

В судебном заседании апелляционной инстанции ответчик указал на отсутствие возможности предоставить земельные участки именно в районе застройки «информация обезличена», поскольку микрорайон не обеспечен необходимой инфраструктурой, а также имеет высокую степень загрязнения территории.

При таких обстоятельствах право Никулина Д.А. на бесплатное получение земельного участка органами местного самоуправления не

оспаривается, законодательно предусмотренная процедура предоставления данных участков ответчиками не нарушается, в связи с чем отсутствуют правовые основания для удовлетворения исковых требований об обязанности предоставить спорный земельный участок в собственность.

Доводы апелляционной жалобы не содержат ссылок на обстоятельства, которые не были исследованы судом и которым дана ненадлежащая оценка, повторяют доводы Никулина Д.А., изложенные в исковом заявлении и в полном объеме исследованные судом первой и апелляционной инстанции.

Судебная коллегия признает обжалуемое решение суда законным и обоснованным. Оснований для его отмены по доводам апелляционной жалобы не имеется.

Ленинского районного суда г. Ростова-на-Дону от 10 мая 2016 года оставить без изменения, а апелляционную жалобу Никулина Д.А. без удовлетворения.

Таким образом, земельный участок многодетной семье Никулина Д.А. будет предоставлен согласно утвержденному реестру в порядке очереди [2].

Таким образом, проанализировав федеральное законодательство и законодательство субъектов РФ, регулирующие вопросы предоставления земельных участков для ИЖС многодетным семьям, можно сделать вывод о том, что наиболее значимые проблемы возникают из-за отсутствия финансовых средств для формирования участков и для строительства необходимой или дополнительной инфраструктуры, дефицита свободных земельных массивов и неимение единой практики и механизма выделения и предоставления земельных участков.

Одной из наиболее актуальных проблем настоящего времени является оспаривание гражданами решения органа власти о выдаче уведомления о несоответствии указанных в уведомлении о планируемом строительстве параметров объекта ИЖС или садового дома установленным параметрам и (или) о недопустимости размещения объекта ИЖС или садового дома на земельном участке (далее – уведомление о несоответствии) [20, с. 198].

Судебная практика на всей территории Российской Федерации по указанным категориям дел различна. В отдельных случаях суды удовлетворяют требования граждан о признании незаконным уведомления о несоответствии (например, решение Иркутского районного суда Иркутской области от 14.07.2020 г. по делу 2А1713/2020, решения Якутского городского суда Республики Саха (Якутия) от 25.02.2020 г. по делу 2А-2212/2020 и от 30.07.2020 по делу 2А-6300/2020).

В других случаях суды отказывают гражданам в удовлетворении требований по аналогичным делам (например, решение Центрального районного суда г. Сочи Краснодарского края от 22.07.2020 дело 2А-3121/2020).

Для создания однородной судебной практики вышеприведенной категории дел необходимо законодателю четко, избегая двусмысленного толкования, четко регламентировать порядок и основания выдачи уведомления о несоответствии.

Кроме того, как неоднократно указывал Конституционный Суд Российской Федерации в постановлениях от 15 июля 1999 г. № 11-П, от 11 ноября 2003 г. № 16-П и от 21 января 2010 г. № 1-П, правовая норма вытекающему из принципа равенства всех перед законом и судом, поскольку такое равенство может быть обеспечено лишь при условии ясности, недвусмысленности нормы, ее единообразного понимания и применения всеми правоприменителями.

Напротив, неопределенность правовой нормы ведет к ее неоднозначному пониманию и, следовательно, к возможности ее произвольного применения и к злоупотреблениям правоприменителями и правоисполнителями своими полномочиями, а значит – к нарушению принципа равенства всех перед законом и судом [33].

Уведомление о приостановлении государственного кадастрового учета и / или государственной регистрации прав, нарушаются права и законные интересы заявителя (административного истца), так как указанное

уведомление вынесено незаконно с превышением полномочий регистрационного органа.

При сложившейся ситуации с одной стороны права граждан на строительство и реконструкцию жилых домов ограничиваются положениями статей Градостроительного кодекса РФ, с другой стороны Закон № 218-ФЗ о регистрации недвижимости позволяет без получения разрешительных документов регистрировать жилые и садовые дома.

При этом статьями Земельного кодекса РФ и Гражданского кодекса РФ определено, что собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом; собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом [6, с. 67].

Владение, пользование и распоряжение землей и другими природными ресурсами в той мере, в какой их оборот допускается законом (ст. 129 ГК РФ), осуществляются их собственником свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц (ст. 209 ГК РФ) [9].

Положение статьи 27 ЗК РФ не предусматривает ограничение земель, находящихся в частной собственности граждан, предоставленных для индивидуального жилищного строительства, указанная статья содержит исчерпывающий перечень земельных участков, на которые могут быть наложены ограничения. Данный перечень не содержит земельные участки, принадлежащие на праве собственности гражданам.

Любое ограничение прав и свобод человека и гражданина может иметь место на основании федерального закона только в той мере, в какой это

необходимо в целях защиты основ конституционного строя, нравственности, здоровья, прав и законных интересов других лиц, обеспечения обороны страны и безопасности государства (статья 55 Конституции РФ).

Ограничения права собственности, имущественных прав должны отвечать требованиям справедливости, быть соразмерны конституционно значимым целям защиты соответствующих прав и законных интересов и основываться на законе.

Анализ практики прокурорского надзора свидетельствует о том, что повсеместно выявляются факты возведения на земельном участке, отведенном для индивидуального жилищного строительства, многоквартирных домов недобросовестными застройщиками. Для оспаривания таких действий застройщика необходимо четкое определение характеристик объекта индивидуального жилищного строительства. Предыдущая редакция части 3 статьи 48 ГрК РФ достаточно размыто определяла объекты индивидуального жилищного строительства как отдельно стоящих жилых домов с количеством этажей не более чем три, предназначенных для проживания одной семьи.

Шпаковский районный суд Ставропольского края по делу № 2-1905/2021 решил исковые требования администрации Шпаковского муниципального округа Ставропольского края к Свечник (Самарской) Оксане Александровне о признании объекта капитального строительства самовольной постройкой и сносе самовольной постройки, удовлетворить [34].

В исковом заявлении указано, что строительство осуществлено без разрешительной документации, также были допущены нарушения градостроительных регламентов в части допустимых отступов от границ земельного участка, что является признаками самовольной постройки в силу ст. 222 ГК РФ. ДД.ММ.ГГГГ в адрес О.А. Свечник (Самарской) была направлена судебная претензия о сносе самовольно возведенной постройки.

До настоящего времени со стороны правообладателя земельного участка мер по устранению выявленных нарушений

законодательства, сносу незаконно возведенного объекта капитального строительства не принято.

Сохранение самовольной постройки нарушает права и охраняемые законом интересы администрации города Михайловска, которые заключаются в обеспечении соблюдения на территории города градостроительных норм, недопущении самовольного строительства, изменения архитектурного облика города, создания угрозы жизни и здоровья граждан.

Анализируя, сложившуюся ситуацию по предоставлению земельных участках под индивидуальное жилищное строительство, мы пришли к выводу о том, что необходимо восполнить пробелы и устранить противоречия в законодательстве, хотя такие проблемы всегда будут существовать при проведении судебной реформы, поэтому со временем возникнет необходимость наиболее четко установить порядок и регламент по оформлению таких жилых домов.

Заключение

Законодатель не приводит понятия индивидуального жилищного строительства, ввиду чего обращаться следует к разным понятиям, в том числе и к понятию строительства, режима земельного участка, и дачного строительства и к прочим понятиям, которые также в законодательстве не содержатся, а те, что содержатся, обладают недостаточными критериями для отграничения одного участка земли от другого.

Проведенный анализ позволяет нам предложить следующее понятие индивидуального жилищного строительства – форма собственности на специально отведенный земельный участок, предназначенный для строительства личного жилья, проживания людей и удовлетворения иных, сопутствующих потребностей.

Исходя из изложенного, в целом индивидуальное строительство жилья следует признать двойственной и сложной дефиницией. С одной стороны, мы имеем дело с формой собственности, а с другой стороны это будет возведение жилого дома, как деятельность, связанная со строительством.

Правовой режим строительства индивидуальных жилых домов не является строго отраслевым, а носит комплексный характер. Данный межотраслевой режим регламентируется нормами гражданского, земельного и градостроительного законодательства. Нормы гражданского законодательства выполняют функции нормативного регулирования прав и обязанностей участников данной строительной деятельности (собственников или арендаторов земельного участка в процессе возведения на нем индивидуального жилого дома).

Государственное или муниципальное образование вправе предоставить земельный участок посредством двух способов:

- через процедуру проведения торгов (на публичных аукционах);
- без проведения процедуры торгов.

Действующее законодательство нуждается в конкретизации и совершенствовании. Вариантом решения вышеизложенных проблем являются:

- принятие в муниципальных образованиях нормативных актов, конкретизирующих процесс предоставления земельных участков, находящихся в собственности муниципального образования, предоставляемых, в том числе и для индивидуального жилищного строительства. Кроме того, в данном нормативном акте, помимо конкретизации процесса, необходимо указать то, что государственная услуга предоставляет гражданам возможность получить земельный участок, находящихся в собственности муниципального образования, без проведения торгов при предъявлении исчерпывающего перечня документов в уполномоченный орган местного самоуправления в письменном виде по почте, либо при личном обращении, в электронной форме либо через многофункциональный центр;
- внесение изменений и дополнений в ст. 39.18 ЗК РФ, в части конкретизации процесса предоставления муниципальных земельных участков, гражданам с целью индивидуального жилищного строительства.

Земельное законодательство несовершенно и нуждается в постоянном дополнении для динамики развития земельных отношений, обеспечения эффективного использования земельных участков без нарушения их ценных свойств, для развития фермерских хозяйств, производственных и потребительских кооперативов, что способствует стабилизации экономической ситуации в республике. Поэтому необходимо разрабатывать соответствующие нормы и обеспечить контроль за их исполнением.

Список используемой литературы и используемых источников

1. Апелляционное определение Свердловского областного суда по делу № 33а8908/2020 от 23.07.2020 г. // Электронный ресурс. <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=SOUR;n=258777#0564481147734930> 5. (Дата обращения: 15.04.2022).
2. Апелляционное решение Ростовского областного суда от 03 августа 2016 г. № 33- 13271/2016 // Документ опубликован не был.
3. Ахметзянов А.А. Правовые аспекты индивидуального жилищного строительства. // Вестник магистратуры. 2020. № 4-1. - С. 29-31.
4. Бичинов Р.Н. Срок договора аренды земельного участка как гарантия целевого и рационального использования земли // Материалы XII научно-практической Международной конференции студентов, магистрантов, аспирантов, соискателей, посвященной 110-летию Саратовского государственного университета «Актуальные проблемы правового, социального и политического развития России». 2019. С. 25-29.
5. Бочков А.Ю. Современные тенденции развития индивидуального жилищного строительства в России // Экономика и предпринимательство. 2021. № 1 (126). С. 255-258.
6. Быков Я.С., Меджидова Е.В. Актуальные проблемы правового регулирования предоставления земельных участков для индивидуального жилищного строительства // Вестник науки. 2021. Т. 2. № 12 (45). С. 64-70.
7. Вычерова Н.В. Актуальные проблемы предоставления земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, гражданам для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства, садоводства и дачного хозяйства // Научный альманах. 2017. № 8-1 (34). С. 207.
8. Градостроительный кодекс Российской Федерации: Федеральный закон от 29 декабря 2004 г. № 190-ФЗ (ред. от 30.12.2021) // Собрание

законодательства Российской Федерации от 3 января 2005 г. № 1 (часть I) ст. 16.

9. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая): Федеральный закон от 30.11.1994 г. №51-ФЗ (ред. от 25.02.2022) // Собр. законодательства РФ. - 1994. - № 32. - ст. 3301.

10. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая): Федеральный закон от 26 января 1996 г. № 14-ФЗ (ред. от 25.02.2022) // Собрание законодательства Российской Федерации от 29 января 1996 г. N 5 ст. 410.

11. Григорьева М.В. Особенности аренды земельных участков из государственной или муниципальной собственности // Материалы международной научно-практической конференции «Наука и образование: опыт, проблемы, перспективы развития». – Красноярский государственный аграрный университет. 2019. С. 364-366.

12. Дмитриев С.А. Понятие индивидуального жилищного строительства в науке и современном законодательстве России // Инновации. Наука. Образование. 2021. № 36. С. 409-414.

13. Дмитриева С.Ю. Правоприменительные проблемы предоставления земельных участков из муниципальной собственности гражданам для индивидуального жилищного строительства // Инновации. Наука. Образование. 2021. № 27. С. 331-337.

14. Ежемесячная информация по вопросу предоставления земельных участков многодетным семьям в соответствии с Законом Московской области от 01.06.2011 № 73/2011-ОЗ «О бесплатном предоставлении земельных участков многодетным семьям в Московской области». По состоянию на 1 января 2020 года.

15. Жилищный кодекс Российской Федерации: Федеральный закон от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 30.12.2021) // Собрание законодательства РФ, 2005, № 1, ст. 14.

16. Заяханов Г.М. Договор строительного подряда в российском гражданском праве: Дис. ... канд. юрид. наук / Г.М. Заяханов. – Екатеринбург, 2009. 189 с.

17. Земельный кодекс Российской Федерации: Федеральный закон от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 16.02.2022) // Собрание законодательства РФ, 2001, № 44, ст. 4147.

18. Колоскова Н.А. Некоторые особенности гражданско-правового регулирования отношений, возникающих в сфере индивидуального жилищного строительства и строительства многоквартирных домов и иных объектов недвижимости // Юридическая наука. 2011. № 1. С. 31-33.

19. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993 с изменениями, одобренными в ходе общероссийского голосования 01.07.2020) Поправки, внесенные Законом РФ о поправке к Конституции РФ от 14.03.2020 N 1-ФКЗ, вступили в силу 4 июля 2020 года (Указ Президента РФ от 03.07.2020 N 445) // Официальный интернет-портал правовой информации <http://www.pravo.gov.ru>, 04.07.2020.

20. Королева Т.Н. Проблемные аспекты административно-правовых споров в судах общей юрисдикции // Инновации. Наука. Образование. 2021. № 32. С. 196-202.

21. Литовченко А.Ю. Индивидуальное жилищное строительство // В сборнике: Материалы региональной XXI научной конференции с международным участием. 2020. С. 249-261.

22. Миримова К.А. Особенности предоставления земельных участков из государственных и муниципальных земель // УЭПС: управление, экономика, политика, социология. 2020. С. 51-59.

23. Мокров С.Н. Динамика обязательственных отношений сторон, основанных на договоре строительного подряда: Дис. ... канд. юрид. наук / С.Н. Мокров. – Москва, 2008. 192 с.

24. О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты

Российской Федерации: Федеральный закон от 29.07.2017 № 217-ФЗ (ред. от 22.12.2020) // Собрание законодательства РФ, 2017, № 31, ст. 4766.

25. О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации: Федеральный закон от 25 октября 2001 г. № 137-ФЗ (в ред. от 14.03.2022) // Собрание законодательства Российской Федерации от 29 октября 2001 г. № 44 ст. 4148.

26. О некоторых вопросах регулирования земельных отношений: Закон Ставропольского края от 12 апреля 2010 г. № 21-кз // Электронный ресурс.

http://pravo.gov.ru/proxy/ips/?doc_itself=&backlink=1&nd=141013555&page=1&rdk=18#Ю. (Дата обращения: 15.04.2022).

27. Об утверждении порядка и способов подачи заявлений об утверждении схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории, заявления о проведении аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, или аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заявления о предварительном согласовании предоставления земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заявления о предоставлении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, и заявления о перераспределении земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельных участков, находящихся в частной собственности, в форме электронных документов с использованием информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», а также требований к их формату: Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 14.01.2015 № 7 // Официальный интернет-портал правовой информации www.pravo.gov.ru, 27.02.2015.

28. Об утверждении методических рекомендаций субъектам Российской Федерации по порядку и случаям бесплатного предоставления земельных участков гражданам, имеющим трех и более детей: Приказ Минрегиона России от 09.09.2013 № 372 // Текст приказа официально опубликован не был.

29. О мерах по социальной поддержке многодетных семей: Указ Президента РФ от 5 мая 1992 г. № 431 // Ведомости Съезда народных депутатов Российской Федерации и Верховного Совета Российской Федерации от 14 мая 1992 г., № 19, ст. 1044.

30. Определение Приморского краевого суда от 19.04.2016 по делу № 33-3758/2016 // Документ опубликован не был.

31. Пашенцев Д.А. Социальная функция государства в современных условиях // Вестник Академии права и управления. 2017. № 48. С. 89-93.

32. Постановление Президиума Краснодарского краевого суда от 06.04.2016 по делу № 44Г-172/2016 // Документ опубликован не был.

33. По делу о проверке конституционности отдельных положений Закона РСФСР «О Государственной налоговой службе РСФСР» и Законов Российской Федерации «Об основах налоговой системы в Российской Федерации» и «О федеральных органах налоговой полиции»: Постановление Конституционного Суда Российской Федерации от 15 июля 1999 г. N 11-П // Справочная правовая система «Консультант Плюс». Раздел «Судебная практика». (Дата обращения 15.04.2022).

34. Решение Шпаковского районного суда Ставропольского края № 2-1905/2021 2-1905/2021~М-1561/2021 М-1561/2021 от 21 июля 2021 г. по делу № 2-1905/2021.

35. Савенко А.А. Предоставление земель лесного фонда в аренду для нужд добывающей промышленности // Материалы Всероссийской (национальной) научно-практической конференции с международным участием «Приоритетные направления регионального развития». – Курган. 2020. С. 592-594.

36. Скворцова Е.С. Проблемы предоставления земельных участков для индивидуального жилищного строительства многодетным семьям // В сборнике: Детство - территория безопасности. Сборник материалов конференции. Отв. редакторы В.Г. Голышев, Н.М. Ладнушкина. Москва, 2021. С. 300-304.

37. Тихомиров М.Ю. Предоставление земельных участков для строительства: новые правила. М.: Издательство Тихомирова М.Ю., 2014. 79 с.

38. Токмовцева М.В. Правовые проблемы формирования сделок на рынке недвижимого имущества // Основные тенденции и перспективы развития современного права: материалы ежегодной Международной научной конференции памяти профессора Феликса Михайловича Рудинского /Под общей редакцией Д.А. Пашенцева -М: МГПУ, Белый ветер, 2018. С. 456-460.

39. Ялбулганов А.А. Правовой статус земельного участка / А.А. Ялбулганов. – М.: ЗАО «Библиотечка РГ», 2018. 190 с.