

«Результаты деятельности исполнения полномочий по распоряжению земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена»

Прошло более года с даты вступления в силу новой редакции Земельного кодекса Российской Федерации. За прошедшее время накоплен определенный опыт в применении на практике новых норм земельного законодательства.

Основными новациями по вопросам, связанным с арендой земельных участков являются:

- установление случаев предоставления земельных участков в аренду без проведения торгов;

- новый порядок внесения изменений или продления действия договоров аренды земельных участков;

- установление срока аренды земельных участков

ОУМИ разработаны и утверждены нормативно правовые акты:

- Административный регламент предоставления муниципальной услуги «Предоставление юридическим и физическим лицам в постоянное (бессрочное) пользование, в безвозмездное пользование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, расположенных на территории городского поселения «Город Амурск» Амурского муниципального района, утвержденный постановлением администрации городского поселения «Город Амурск»;

- Административный регламент предоставления муниципальной услуги «Предоставление гражданам и юридическим лицам без проведения торгов в аренду земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, а также земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, расположенных на территории городского поселения «Город Амурск» Амурского муниципального района;

- Административный регламент предоставления муниципальной услуги «Предоставление гражданам в безвозмездное пользование земельных участков, находящихся на территории городского поселения «Город Амурск», в случаях, предусмотренных Федеральным законом от 01 мая 2016 г. №119-ФЗ «Об особенностях предоставления гражданам земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности и расположенных на территориях субъектов Российской Федерации, входящих в состав Дальневосточного федерального округа, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты»;

- Постановление администрации городского поселения «Город Амурск» от 05.10.2015 №264 «Об утверждении порядка распределения земельных участков в собственность бесплатно гражданам, имеющим трех и более детей, на территории города Амурска Хабаровского края».

На начальном этапе осуществляется проведение кадастровых работ в отношении образуемого земельного участка и утверждается схема расположения земельного участка в соответствии с градостроительными регламентами утвержденных Правил землепользования и застройки в г. Амурске . После образования земельного участка гражданин или юридическое лицо обращается в уполномоченный орган (отдел по управлению муниципальным имуществом) с заявлением о предоставлении земельного участка

В отличии от ранее действовавших норм законодательства Земельным кодексом РФ установлены случаи предоставления земельных участков в аренду на торгах и без торгов (статья 39.6) и сроки аренды земельных участков (статья 39.8).

Пунктом 2 ст.39.6.Земельного кодекса установлены 34 случая предоставления земельного участка без проведения торгов.

Из них наиболее востребованные случаи предоставления без торгов в аренду земельных участков (заключено 60 договоров) :

-на котором расположены здания, сооружения, собственникам зданий, сооружений;

-на котором расположены объекты незавершенного строительства ,однократно для завершения их строительства собственникам объектов незавершенного строительства

-объектов электро, тепло, газо, водоснабжения, водоотведения, связи, нефтепроводов.

-земельного участка для осуществления деятельности Открытого акционерного общества «Российские железные дороги» для размещения объектов инфраструктуры железнодорожного транспорта.

-граждане для сенокосения и выпаса животных;

-земельного участка, необходимого для осуществления деятельности, предусмотренной концессионным соглашением лицу, с которым заключено концессионное соглашение;

Договор аренды земельного участка заключается на срок ,установленный пунктом 8 статьи 39.8 Земельного кодекса РФ.

Конкретный срок договора аренды устанавливается по выбору арендатора с учетом ограничений, установленных законодательством.

В большинстве случаев законом установлены минимальные и максимальные или только максимальные сроки аренды земельных участков, и только в одном случае - для индивидуального жилищного строительства, определен конкретный срок договора-20 лет;

Также статей 39.8 предусмотрено, что договор аренды земельного участка, заключается на срок до 49 лет в случае предоставления в аренду земельного участка,собственнику здания, сооружения ,расположенных на таком земельном участке ,а также в иных случаях ,не предусмотренных законом. Заключение договора аренды земельного участка ,положениями

которого не определен срок действия такого договора не предоставляется возможным, поскольку это не следует из положений ЗК.

Гражданин или юридическое лицо, являющиеся арендаторами земельного участка, имеют право на внесение изменений в договор аренды такого земельного участка при условии:

-Заявление о заключении нового договора аренды такого земельного участка подано этим гражданином или юридическим лицом до дня истечения срока действия ранее заключенного договора аренды

-при надлежащем использовании земельного участка

-ранее заключенный договор аренды такого земельного участка не был расторгнут с этим гражданином

- Ст.39.16 ФЗ- 171 предусмотрены и основания для отказа в предоставлении земельного участка без проведения торгов

Принимается решение об отказе в предоставлении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, без проведения торгов при наличии хотя бы одного из следующих оснований, например:

- с заявлением о предоставлении земельного участка обратилось лицо, которое в соответствии с земельным законодательством не имеет права на приобретение земельного участка без проведения торгов;

- указанный в заявлении о предоставлении земельного участка земельный участок предоставлен на праве постоянного (бессрочного) пользования, безвозмездного пользования, пожизненного наследуемого владения или аренды;

- указанный в заявлении о предоставлении земельного участка земельный участок предоставлен некоммерческой организации, созданной гражданами, для ведения огородничества, садоводства, дачного хозяйства или комплексного освоения территории в целях индивидуального жилищного строительства, за исключением случаев обращения с заявлением члена этой некоммерческой организации либо этой некоммерческой организации, если земельный участок относится к имуществу общего пользования;

- на указанном в заявлении о предоставлении земельного участка земельном участке расположены здание, сооружение, объект незавершенного строительства, принадлежащие гражданам или юридическим лицам,

- указанный в заявлении о предоставлении земельного участка земельный участок является зарезервированным для государственных или муниципальных нужд;

- разрешенное использование земельного участка не соответствует целям использования такого земельного участка, указанным в заявлении о предоставлении земельного участка, за исключением случаев размещения

линейного объекта в соответствии с утвержденным проектом планировки территории;

- границы земельного участка, указанного в заявлении о его предоставлении, подлежат уточнению в соответствии с Федеральным [законом](#) "О государственном кадастре недвижимости";

Ведущий специалист ОУМИ

Г.А. Тальковская