

К ВОПРОСУ ПРИОБРЕТЕНИЯ ЗЕМЛИ У ГОСУДАРСТВА

Н.Н. Федоскин, канд. пед. наук, доцент

Смоленский филиал Российской академия народного хозяйства и государственной службы при Президенте РФ

Смоленская государственная сельскохозяйственная академия
(Россия, г. Смоленск)

DOI:10.24412/2500-1000-2023-1-3-135-137

Аннотация. В статье анализируется ситуация с вариантами приобретения земельных участков в собственность у государственных или муниципальных органов. Автор рассматривает вопросы приобретения земельных участков через аукцион и без проведения торгов с пошаговой инструкцией. Автор отмечает, что несмотря на проработанную процедуру, приобретение земли у государства остаётся достаточно сложным вопросом с юридической точки зрения. В статье рассматриваются основания приобретения земельных участков, рекомендации по подбору земли, вопросы судебной практики по данной проблематике. Купить участок у государства недостаточно для получения права собственности на него. Фактически после заключения договора купли-продажи и исполнения своих обязанностей по оплате имущества, необходимо обратиться в Росреестр для осуществления регистрационных действий. Автор приходит к выводу, что своевременное выявление и анализ проблем позволит внести соответствующие поправки в земельное законодательство и упорядочить работу государственных органов, органов местного самоуправления при решении сложных ситуаций возникающих при урегулировании поземельных отношений, связанных с продажей и приобретением земельных участков гражданами для различных нужд.

Ключевые слова: земельный участок, аукцион, продажа земли, объект недвижимости, земельное право, основания приобретения земли.

В рамках действующего гражданского и земельного законодательства физические лица и организации располагают правом приобретения земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности. Землю можно приобрести в аренду или собственность. Что касается права пожизненного наследуемого владения, то на данном праве земельные участки не выдаются, а получить участок в безвозмездное пользование можно только на основании условий, изложенных в п.2 ст. 39.10 Земельного кодекса Российской Федерации [1], что не так часто встречается на практике.

Анализируя ситуацию на рынке недвижимости по данной проблеме в 2022 году, нужно отметить, что чаще всего приобретается земля через процедуру покупки. Приобретение интересующего участка происходит путем участия в торгах, через аукцион, либо без аукциона. Приобретаются данные земли для различных целей,

от строительства дома, ведения личного подсобного хозяйства или размещения коммерческих объектов. Первое и обязательное требование, чтобы участок имел целевое назначение, отвечающее целям приобретения. Второе, важно чтобы земельный участок являлся предметом торгов, в противном случае необходимо обратиться с заявлением в администрацию о проведении аукциона на право заключения договора купли-продажи в отношении интересующего надела земли, при условии, что данный участок вообще может являться предметом подобной сделки. В случае победы на аукционе, участок перейдет в собственность после регистрации в органах Росреестра. В процессе аукциона стоимость земли может вырасти в несколько раз, поэтому участвуя в торгах нужно быть уверенным в своих финансовых возможностях, просчитывать риски и издержки, которые неизбежны. В случае, если земельный участок уже выставлена на торги,

то заявитель обращается с заявкой и документами на участие в аукционе, предварительно представив копию паспорта и квитанцию о внесении задатка. Гражданин может подать только одну заявку, в соответствии со ст. 39.12 ЗК РФ. Вместе с тем, выкупить землю у государства без проведения торгов тоже вполне реально, что позволит избежать лишних трат. Например, в соответствии со ст. 39.3 ЗК РФ, если гражданин выступает арендатором земельного надела свыше 3-х лет, а целевым назначением земли является сельскохозяйственное производство, или заявитель планирует использовать землю для ИЖС или ведения ЛПХ, или КФХ, для создания садоводческого хозяйства, причём список оснований предоставления земли без торгов не является исчерпывающим. Например, если земельный участок находится в постоянном (бессрочном) пользовании юридического лица, или надел был ранее предоставлен КФХ на основании Федерального закона от 24.07.2002 №101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» [2]. Следует обратить внимание, что продажа земли без проведения торгов возможна при отсутствии иных претендентов на земельный участок. Процедура регламентирована земельным и гражданским законодательством и включает в себя следующие этапы: подачу заявления в администрацию, получение положительного ответа, приглашение кадастрового инженера для составления кадастрового паспорта в случае необходимости, подать заявление о заключении договора купли-продажи и дождаться ответа от администрации. После заключения договора купли-продажи и исполнения своих обязанностей по оплате имущества, обязательно необходимо обратиться в Росреестр для регистрации прав на землю. Заявку можно подать лично или через МФЦ. Размер пошлины за регистрацию права собственности указан на сайте, и может меняться, на что стоит обратить внимание. На данный момент госпошлина для физических лиц составляет 2 тысячи рублей, для юридических лиц 22 тысячи рублей. Остаётся открытым вопрос выкупной стоимости земли. На стоимость земли влияет

множество факторов, от места расположения участка, целевого назначения, кадастровой стоимости, наличия коммуникаций и конечно региона. Обычно, первоначальная стоимость равняется кадастровой, но может быть повышена или наоборот понижена, в зависимости от ряда обстоятельств. Так же, необходимо обратить внимание, что участок не может быть приобретён у муниципальных органов, если земля зарезервирована для иных нужд, участок изъят из оборота или на него наложены ограничения, не установлены границы, а также в иных случаях, указанных в земельном законодательстве. На практике встречаются ситуации предоставления земельных наделов в собственность на безвозмездной основе. Речь прежде всего идёт о различных категориях льготников, молодых специалистах, привлекаемых для работы на селе. В большинстве регионов молодые специалисты имеют право на однократное бесплатное получение в собственность земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности и расположенных в сельской местности, в которой они решили строить карьеру [3, с. 104]. Так же в рамках законодательства гражданин имеет право на приобретение «дальневосточного» и «арктического гектара». В условиях пандемии 2019-22 годов, в некоторых регионах наблюдалась практика предоставления наделов гражданам, желающим приобрести землю под строительство в сельской местности, или для получения необходимых соток для ведения ЛПХ на безвозмездной основе включая жителей мегаполисов. Проблемой для граждан остаётся использование права на получение земельного участка при отсутствии всех правоустанавливающих документов. Если проанализировать судебную практику по данному вопросу, то необходимо отметить роль судов, которые принимают сторону заявителей, при соблюдении необходимых законных процедур, например, о чем свидетельствует Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ от 30.05.2017 N 18-КГ17-50 [4].

В заключение необходимо затронуть и проблему приобретения земельных участков из т.н. бесхозных земель. Очевидно, что земли не разграниченные и не поставленные на кадастровый учёт являются государственными. Необходимо законодательно закрепить, что, если у физического или юридического лица на данном участке расположена недвижимость, или участок длительное время использовался право

возникновения частной собственности в силу приобретательной давности. Анализ проблем в данной области, позволит государственным и муниципальным органам скорректировать позиции по решению сложных вопросов в данной сфере, а законодателям выработать более совершенный механизм регулирования земельных и гражданских правоотношений.

Библиографический список

1. Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. № 136-ФЗ (ред. от 01.09.2022) // «Российская газета» от 30 октября 2001 г. № 211-212.
2. Федеральный закон от 24.07.2002 N 101-ФЗ (ред. от 29.12.2022) «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2023) // СПС «Консультант Плюс».
3. Федоскин, Н. Н. Вопросы предоставления земельных участков молодым специалистам / Н. Н. Федоскин // Тенденции развития науки и образования. – 2022. – № 90-2. – С. 103-106. – DOI 10.18411/trnio-10-2022-81. – EDN VBRNBW.
4. Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ от 30.05.2017 N 18-КГ17-50//СПС «Консультант Плюс».

ON THE ISSUE OF ACQUIRING LAND FROM THE STATE

N.N. Fedoskin, *Candidate of Pedagogical Sciences, Associate Professor*
Smolensk Branch of The Russian Presidential Academy of National Economy and Public Administration
Smolensk State Agricultural Academy
(Russia, Smolensk)

Abstract. *The article analyzes the situation with options for acquiring land plots in ownership from state or municipal authorities. The author considers the issues of acquiring land plots through an auction and without bidding with step-by-step instructions. The author notes that despite the elaborated procedure, the acquisition of land from the state remains a rather complicated issue from a legal point of view. The article discusses the grounds for the acquisition of land plots, recommendations for the selection of land, issues of judicial practice on this issue. Buying a plot from the state is not enough to obtain ownership of it. In fact, after the conclusion of the purchase and sale agreement and the fulfillment of their obligations to pay for the property, it is necessary to apply to the Rosreestr for registration actions. The author comes to the conclusion that timely identification and analysis of problems will make it possible to make appropriate amendments to land legislation and streamline the work of state bodies, local self-government bodies in solving complex situations arising in the settlement of land relations related to the sale and acquisition of land plots by citizens for various needs.*

Keywords: *land plot, auction, sale of land, real estate object, land law, grounds for land acquisition.*