

Лекция 13. Правовое значение государственной регистрации. Методики проведения единой системой кадастрового номера земельных участков для целей регистрации

Земельный кодекс РК ликвидировал монополию исключительной государственной собственности на землю и установил различные формы собственности на землю, включая и частную. В интересах дальнейшего совершенствования земельных отношений в условиях рыночной экономики гражданам и юридическим лицам — собственникам земельных участков - было предоставлено право совершать гражданско-правовые сделки с землей, т.е. продавать, передавать по наследству, дарить, сдавать в залог, аренду и т.д., а также передавать земельный участок или его часть в качестве взносов в уставные фонды акционерных обществ, товариществ, в том числе с иностранными инвестициями. Государство гарантировало неприкосновенность и защиту частной собственности на землю, а также защиту прав собственников земли при совершении ими сделок с землей.

Право собственности - право конкретного субъекта использовать имущественные объекты своей властью и в своем интересе на основе и в пределах установленного в государстве правопорядка.

Кроме того, возникли и другие формы права на землю. Это - право пожизненного наследуемого владения землей; право пользования (бессрочное, краткосрочное и долгосрочное); право аренды (краткосрочное и долгосрочное).

Право государственной собственности на землю в России и РК исчисляется столетиями, а последние семьдесят лет оно было исключительным, т.е. другой собственности не допускалось — было только пользование. Сегодня земли, находящиеся в собственности РФ, являются государственной собственностью.

Основанием отнесения городских земель к объектам государственной коммунальной собственности являются:

- решение об отводе земельных участков под объекты муниципальной собственности;
- решение органов местного самоуправления о предоставлении земельных участков в постоянное (бессрочное) пользование, за исключением земель, занятых объектами государственной собственности и необходимых для их обслуживания;
- решения о предоставлении органами местного самоуправления земли в аренду юридическим и физическим лицам, кроме земельных участков, на которых размещены объекты государственной собственности;
- решения органов местного самоуправления о предоставлении земельных участков в срочное пользование;
- решения о предоставлении органами местного самоуправления земельных участков физическим лицам в пожизненное наследуемое владение;
- договоры о приобретении земельных участков в муниципальную собственность как в границах, так и за пределами территории муниципального образования, в том числе посредством выкупа;
- отсутствие правоустанавливающих документов на земельные участки (включая земли общего пользования, инженерной инфраструктуры), кроме земель, отнесенных действующим законодательством к государственной собственности;
- отсутствие собственника или отказ собственника от права владения земельным участком (бесхозная недвижимая вещь);
- решения органов государственной власти о передаче земельных участков, находящихся в государственной собственности в муниципальную собственность. Споры, возникающие в связи с отнесением земельных участков к объектам права муниципальной

собственности на землю, разрешаются посредством согласительных процедур или в судебном порядке.

Органы местного самоуправления в соответствии с законодательством вправе передавать земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности, другим лицам в собственность, срочное или постоянное пользование, сдавать в аренду, отчуждать, передавать гражданам в пожизненное наследуемое владение, а также совершать с ними иные сделки. Безвозмездная передача земель, находящихся в муниципальной собственности, в государственную не допускается.

Представительный орган местного самоуправления устанавливает порядок управления и распоряжения землями, находящимися в муниципальной собственности, в соответствии с федеральными законами, законами субъектов Российской Федерации.

Нормативные правовые акты органов местного самоуправления по вопросам регулирования земельных отношений, не противоречащие действующему законодательству и изданные в соответствии с их полномочиями, действуют на всей территории муниципального образования и обязательны для всех владельцев земельных участков, независимо от формы собственности и других прав на земельный участок.

Механизм предоставления земельных участков из муниципальных земель для застройки включает:

1. В соответствии с территориальным планированием использования земель и потребностями развития территории органы местного самоуправления по собственной инициативе объявляют конкурсы и аукционы на право застройки незанятых земельных участков из муниципальных земель либо строительного подряда для промышленных, транспортных, коммерческих и иных целей за счет средств федерального бюджета, бюджетов субъектов РФ, местных бюджетов или средств застройщиков. При этом сообщается, на каком праве предоставляется земельный участок.

2. Конкурсы и аукционы на право застройки объявляются в средствах массовой информации не менее чем за три месяца до их проведения.

3. Аукцион на право застройки может быть объявлен после получения необходимых документов об отводе земельного участка для указанной цели, определения основных показателей застройки.

4. Конкурс на право застройки проводится посредством выбора предложений заявителей, оптимально отвечающих требованиям устроителя конкурса.

5. Высокая стоимость с тенденцией постоянного увеличения и, как правило, социальная значимость земли предполагают соблюдение принципа публичности при совершении сделок с ней. Поэтому предоставление городских земель происходит только через конкурс или аукцион.

6. С победителем конкурса или аукциона не ранее чем по истечении месячного срока заключается договор о предоставлении (продаже) земельного участка на праве собственности, постоянного (бессрочного) пользования, пожизненного наследуемого владения или аренды с определением всех обременений, прав и обязанностей застройщика, в том числе порядка утверждения проектной документации, сроков начала и окончания строительства, минимальной стоимости строительства, порядка расторжения договора при невыполнении обязательств и других условий.

Решение конкурсной или аукционной комиссии может быть обжаловано в суд в месячный срок и признано судом недействительным, если нарушены правила проведения конкурса или аукциона, в том числе если ограничено число участников вследствие действий должностных лиц органов местного самоуправления либо других участников.

В случае продажи земельного участка в собственность под застройку его начальная цена не может быть ниже нормативной цены. Если на конкурс или аукцион явился

единственный претендент, конкурс или аукцион считается несостоявшимся, а претенденту по истечении месяца земельный участок может быть предоставлен на общих основаниях.

В случае необходимости сноса зданий, строений, сооружений и изъятия земельных участков при предоставлении земельных участков под застройку органы местного самоуправления могут объявить конкурс или аукцион на право застройки земельных участков не ранее, чем будет утверждена, объявлена и зарегистрирована в Государственном земельном кадастре зона отчуждения земельных участков и другой недвижимости, на каком бы праве владения земельные участки ни находились у граждан и юридических лиц, и не ранее выкупа их недвижимости.

Таблица 1. - Характеристика способов предоставления муниципальной земли

Аукцион	Коммерческий аукцион	Инвестиционный конкурс
1. Цели		
Быстрая продажа земли Максимальная цена	Продажа при соблюдении местных цен Более высокая цена	Инвестирование в развитие объекта
2. Преимущественное назначение для:		
Небольших участков	Мелких и средних объектов	Крупных массивов
3. Обязательства потенциальных инвесторов:		
Участие в торгах Внесение залога	Отправление своих предложений по почте Принятие указанных условий	Назначение первоначальной цены или более высокой Принятие особых условий
4. Преимущества:		
Быстрый, несложный Гласность Присутствие всех потенциальных покупателей Немедленное достижение результатов Соревнование	Возможность устанавливать условия Возможность повышения цены Нет необходимости в специальном помещении	Возможность устанавливать условия Целенаправленная рассылка приглашений Вероятность более высоких цен
5. Недостатки		
Потребность помещения Невозможность устанавливать условия	Возможность сговора Длительная процедура	Медленнее других способов Больше затрат на проведение

Зона отчуждения земельных участков должна быть объявлена не позднее чем за год до изъятия земельных участков. Изъятие земельного участка ранее чем за год допускается с согласия его владельца.

Граждане и юридические лица, получившие земельные участки в собственность, наследуемое владение, постоянное пользование, аренду или в результате сделок с недвижимостью, вправе осуществлять строительство, снос или реконструкцию приобретенных ими зданий, сооружений в соответствии законодательством при выполнении установленных условий.

Право начала строительства наступает после согласования и утверждения в установленном порядке его проекта, получения разрешения на строительство от местных

органов власти. На земельных участках, предоставленных в срочное пользование, допускаются временные постройки, подлежащие по истечении срока сносу за счет средств владельца. Земельные участки регистрируются в Государственном земельном кадастре.

Государственный земельный кадастр, представляет собой систему необходимых и достоверных сведений о природном, хозяйственном и правовом положении земель Российской Федерации, местоположении и размерах земельных участков, об их качественной характеристике, о владельцах земельных участков, правовом режиме землепользования, об оценке земельных участков, иных необходимых и достоверных сведений о земле.

Сведения Государственного земельного кадастра подлежат обязательному применению при использовании и охране земель, предоставлении и изъятии земельных участков, совершении сделок с землей, определении размеров платежей за землю, проведении землеустройства, оценке хозяйственной деятельности и осуществлении других мероприятий по использованию и охране земель.

Государственный земельный кадастр является фискально-правовой системой, обеспечивающей рациональное налогообложение объектов недвижимости, дающей информацию для управления ими и создающей основу для обеспечения гарантий пользователей на эти объекты.

Государственная регистрация прав на земельный участок осуществляется по месту расположения земельного участка и включает в себя внесение в государственный реестр (Поземельную книгу):

- сведений о лице, приобретающем право на земельный участок;
 - описания земельного участка (категория земель, цель использования, виды угодий, площадь, доля в общем владении, границы, кадастровый номер и другие характеристики);
 - сведений об условиях договора о предоставлении земельного участка, о сервитутах, об ограничениях и обременениях в его использовании;
 - сведений о совершенных сделках и иных действиях по распоряжению земельным участком;
 - сведений о наложении запрета на совершение сделок с земельным участком;
- решений уполномоченных органов о включении земельного участка в зону отчуждения для государственных нужд.

Государственная регистрация сделок с земельным участком осуществляется при наличии плана земельного участка, являющегося предметом сделки. Регистрация прав на земельный участок проводится в десятидневный срок с момента поступления в орган государственной регистрации прав на земельный участок всех необходимых документов о правах на земельный участок. Затем выдается удостоверение с указанием в нем даты и номера регистрационной записи, сведений о регистраторе.

При государственной регистрации сделки с земельным участком, не влекущей за собой отчуждения земельного участка, соответствующая запись о совершении сделки с земельным участком вносится в государственный реестр (Поземельную книгу). Если совершается сделка с земельным участком, влекущая за собой отчуждение земельного участка, документ продавца о правах на землю подлежит сдаче в орган государственной регистрации прав на земельный участок. Порядок регистрации прав на земельные участки и связанную с ними недвижимость определяется законами о Государственном земельном кадастре и о государственной регистрации прав на недвижимость и сделок с ней.

Контрольные вопросы

1. В чем заключается правовое значение государственной регистрации прав на земельные участки и какие гарантии она обеспечивает собственникам?

2. Какие виды прав на землю существуют в Республике Казахстан, и каковы их отличительные особенности (собственность, аренда, пожизненное наследуемое владение и др.)?

3. Каков порядок предоставления земельных участков из муниципальных земель для застройки и какие основные формы (аукцион, конкурс) при этом применяются?

4. Какие сведения вносятся в государственный реестр (Поземельную книгу) при регистрации прав на земельный участок и сделок с ним?

5. В чем заключается методика присвоения единого кадастрового номера земельным участкам и какова его роль в системе государственного земельного кадастра?