

В целях реализации положений закона Алтайского края от 09.11.2015 № 98-ЗС «О бесплатном предоставлении в собственность земельных участков» (в редакции от 03.07.2019) (далее - Закон № 98-ЗС) направляем рекомендации по применению частей 3.3, 3.4 статьи 3 указанного закона.

Согласно части 3.3 статьи 3 Закона № 98-ЗС граждане, имеющие трех и более детей и состоящие на учете в целях бесплатного предоставления в собственность земельных участков для индивидуального жилищного строительства или ведения личного подсобного хозяйства, имеют право на предоставление в собственность бесплатно самостоятельно выбранного ими земельного участка для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства независимо от места постоянного проживания таких граждан на территории Алтайского края.

В таком случае предоставление земельного участка осуществляется без учета очередности в порядке, предусмотренном статьями 39.14 - 39.17 Земельного кодекса РФ, а также является основанием для снятия граждан с учета в целях бесплатного предоставления в собственность земельных участков для индивидуального жилищного строительства или ведения личного подсобного хозяйства и не дает права на повторное предоставление земельного участка для индивидуального жилищного строительства или ведения личного подсобного хозяйства в соответствии с Законом № 98-ЗС (часть 3.4 статьи 3 Закона № 98-ЗС).

Соответственно многодетным гражданам, состоящим на учете в целях бесплатного предоставления в собственность земельных участков для индивидуального жилищного строительства или ведения личного подсобного хозяйства, предоставлена возможность самостоятельно изыскивать свободные земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, или образовывать земельные участки для индивидуального жилищного строительства или ведения личного подсобного хозяйства, расположенные в любом муниципальном образовании Алтайского края вне зависимости от места постоянного проживания таких граждан, в целях бесплатного предоставления в собственность без торгов.

С заявлением о предоставлении земельного участка указанные граждане обращаются в орган местного самоуправления или орган исполнительной власти, уполномоченные на распоряжение земельными участками, по месту расположения земельного участка.

Предоставление земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, по основанию части 3.3 статьи 3 Закона № 98-ЗС осуществляется в определенном статьями 39.14-39.17 Земельного кодекса РФ следующем порядке:

1) подготовка схемы расположения земельного участка в случае, если земельный участок предстоит образовать и не утвержден проект межевания территории, в границах которой предстоит образовать такой земельный участок;

2) подача в уполномоченный орган гражданином заявления о предварительном согласовании предоставления земельного участка в случае, если земельный участок предстоит образовать или границы земельного участка подлежат уточнению в соответствии с Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»;

3) принятие решения о предварительном согласовании предоставления земельного участка в порядке, установленном статьей 39.15 Земельного кодекса РФ, в случае, если земельный участок предстоит образовать или границы земельного участка подлежат уточнению в соответствии с Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»;

4) обеспечение гражданином выполнения кадастровых работ в целях образования земельного участка в соответствии с проектом межевания территории, со схемой расположения земельного участка либо кадастровых работ, необходимых для уточнения границ земельного участка, в случае, если принято решение о предварительном согласовании предоставления земельного участка;

5) осуществление государственного кадастрового учета земельного участка или государственного кадастрового учета в связи с уточнением границ земельного участка;

6) подача в уполномоченный орган гражданином заявления о предоставлении земельного участка;

7) заключение договора купли-продажи земельного участка.

Заявление о предварительном согласовании предоставления земельного участка, заявление о предоставлении земельного участка подаются или направляются в уполномоченный орган гражданином по выбору лично или посредством почтовой связи на бумажном носителе либо в форме электронных документов с использованием информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

Гражданин вправе представить документы, которые должны быть получены уполномоченным органом посредством межведомственного информационного взаимодействия.

По требованиям статьи 39.15 Земельного кодекса РФ в заявлении о предварительном согласовании предоставления земельного участка указываются:

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

2) кадастровый номер земельного участка, заявление о предварительном

согласовании предоставления которого подано (далее - испрашиваемый земельный участок), в случае, если границы такого земельного участка подлежат уточнению в соответствии с Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»;

3) реквизиты решения об утверждении проекта межевания территории, если образование испрашиваемого земельного участка предусмотрено указанным проектом;

4) кадастровый номер земельного участка или кадастровые номера земельных участков, из которых в соответствии с проектом межевания территории, со схемой расположения земельного участка предусмотрено образование испрашиваемого земельного участка, в случае, если сведения о таких земельных участках внесены в Единый государственный реестр недвижимости;

5) основание предоставления земельного участка без проведения торгов;

6) вид права на земельный участок;

7) цель использования земельного участка;

8) почтовый адрес и (или) адрес электронной почты для связи с гражданином.

К заявлению о предварительном согласовании предоставления земельного участка прилагаются:

1) схема расположения земельного участка в случае, если испрашиваемый земельный участок предстоит образовать и отсутствует проект межевания территории, в границах которой предстоит образовать такой земельный участок;

2) документ, подтверждающий полномочия представителя гражданина, в случае, если с заявлением о предварительном согласовании предоставления земельного участка обращается представитель гражданина.

В течение 10 дней со дня поступления заявления о предварительном согласовании предоставления земельного участка уполномоченный орган возвращает заявление гражданину, если оно не соответствует установленным требованиям, подано в иной уполномоченный орган или к заявлению не приложены необходимые документы. Гражданину должны быть указаны причины возврата заявления о предварительном согласовании предоставления земельного участка.

Рассмотрение заявлений о предварительном согласовании предоставления земельных участков осуществляется в порядке их поступления.

В случае если на дату поступления в уполномоченный орган заявления о предварительном согласовании предоставления земельного участка, образование которого предусмотрено приложенной к этому заявлению схемой расположения земельного участка, на рассмотрении такого органа находится представленная ранее другим лицом схема расположения земельного участка и местоположение земельных участков, образование которых предусмотрено этими схемами, частично или полностью совпадает, уполномоченный орган принимает решение о приостановлении срока рассмотрения поданного позднее заявления о предварительном согласовании предоставления

земельного участка и направляет принятое решение гражданину.

Срок рассмотрения поданного позднее заявления о предварительном согласовании предоставления земельного участка приостанавливается до принятия решения об утверждении направленной или представленной ранее схемы расположения земельного участка или до принятия решения об отказе в утверждении указанной схемы.

Обращаем внимание, что по требованиям пункта 7 статьи 39.15 Земельного кодекса РФ в срок не более чем 30 дней со дня поступления заявления о предварительном согласовании предоставления земельного участка уполномоченный орган рассматривает поступившее заявление и проверяет наличие или отсутствие оснований для отказа в предварительном согласовании предоставления земельного участка и по результатам этих рассмотрения и проверки принимает решение о предварительном согласовании предоставления земельного участка или при наличии оснований, решение об отказе в предварительном согласовании предоставления земельного участка и направляет принятое решение гражданину.

Срок действия решения о предварительном согласовании предоставления земельного участка составляет два года.

Гражданин, в отношении которого было принято решение о предварительном согласовании предоставления земельного участка, обеспечивает выполнение кадастровых работ, необходимых для образования испрашиваемого земельного участка или уточнения его границ.

Решение о предварительном согласовании предоставления земельного участка является основанием для предоставления земельного участка в порядке, установленном статьей 39.17 Земельного кодекса РФ.

Решение об отказе в предварительном согласовании предоставления земельного участка должно быть обоснованным и содержать все основания отказа. В случае если к заявлению о предварительном согласовании предоставления земельного участка прилагалась схема расположения земельного участка, решение об отказе в предварительном согласовании предоставления земельного участка должно содержать указание на отказ в утверждении схемы расположения земельного участка.

Основания отказа в предварительном согласовании предоставления земельного участка установлены пунктом 8 статьи 39.15 Земельного кодекса РФ и включают следующие случаи:

1) схема расположения земельного участка, приложенная к заявлению о предварительном согласовании предоставления земельного участка, не может быть утверждена по основаниям, указанным в пункте 16 статьи 11.10 Земельного кодекса РФ;

2) земельный участок, который предстоит образовать, не может быть предоставлен гражданину по основаниям, указанным в подпунктах 1 - 13, 14.1 - 19, 22 и 23 статьи 39.16 Земельного кодекса РФ;

3) земельный участок, границы которого подлежат уточнению в соответствии с Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», не может быть

предоставлен гражданину по основаниям, указанным в подпунктах 1 - 2 3 статьи 39.16 Земельного кодекса РФ.

В заявлении о предоставлении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, бесплатно в собственность без проведения торгов указываются:

- 1) фамилия, имя, отчество, место жительства гражданина, реквизиты документа, удостоверяющего личность;
- 2) кадастровый номер испрашиваемого земельного участка;
- 3) основание предоставления земельного участка без проведения торгов;
- 4) вид права на земельный участок;
- 5) цель использования земельного участка;
- 6) реквизиты решения о предварительном согласовании предоставления земельного участка в случае, если испрашиваемый земельный участок образовывался или его границы уточнялись на основании данного решения;
- 7) почтовый адрес и (или) адрес электронной почты для связи с гражданином.

К заявлению о предоставлении земельного участка прилагается документ, подтверждающий полномочия представителя гражданина, в случае, если с заявлением о предварительном согласовании предоставления земельного участка обращается представитель гражданина. Предоставление указанного документа не требуется в случае, если документ направлялся в уполномоченный орган с заявлением о предварительном согласовании предоставления земельного участка, по итогам рассмотрения которого принято решение о предварительном согласовании предоставления земельного участка.

В течение 10 дней со дня поступления заявления о предоставлении земельного участка уполномоченный орган возвращает это заявление гражданину, если оно не соответствует установленным требованиям, подано в иной уполномоченный орган или к заявлению не приложены необходимые документы. При этом уполномоченным органом должны быть указаны причины возврата заявления о предоставлении земельного участка.

Рассмотрение заявлений о предоставлении земельного участка осуществляется в порядке их поступления.

По требованиям части 9 статьи 7 Закона № 98-ЗС срок рассмотрения заявления гражданина о предоставлении в собственность земельного участка составляет 25 дней с момента получения заявления.

В срок не более чем 25 дней со дня получения заявления гражданина уполномоченный орган рассматривает поступившее заявление, проверяет наличие или отсутствие оснований для отказа в предоставлении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, без проведения торгов, предусмотренных статьей 39.16 Земельного кодекса РФ.

По результатам рассмотрения и проверки заявления уполномоченный орган принимает решение о предоставлении гражданину земельного участка в собственность бесплатно или принимает решение об отказе в предоставлении земельного участка для индивидуального жилищного строительства или

ведения личного подсобного хозяйства в собственность бесплатно при наличии хотя бы одного из оснований, предусмотренных статьей 39.16 Земельного кодекса РФ. В указанном решении должны быть указаны все основания отказа.

Решение о предоставлении гражданину земельного участка в собственность бесплатно или решение об отказе в предоставлении земельного участка для индивидуального жилищного строительства или ведения личного подсобного хозяйства в собственность бесплатно выдается гражданину или направляется ему в семидневный срок по адресу, содержащемуся в его заявлении о предоставлении земельного участка.

Обращаем внимание, что основания для отказа в предоставлении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, без проведения торгов установлены статьей 39.16 Земельного кодекса РФ.

При этом оборот земельных участков осуществляется в соответствии с гражданским законодательством и Земельным кодексом РФ.

По требованиям пункта 2 статьи 27 Земельного кодекса РФ земельные участки, отнесенные к землям, изъятым из оборота, не могут предоставляться в частную собственность, а также быть объектами сделок, предусмотренных гражданским законодательством.

Земельные участки, отнесенные к землям, ограниченным в обороте, не предоставляются в частную собственность, за исключением случаев, установленных федеральными законами.

Содержание ограничений оборота земельных участков установлено статьей 27 Земельного кодекса РФ.

Кроме того, в соответствии с частями 2 9 - 3 1 статьи 34 Федерального закона от 23.06.2014 № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» принят закон Алтайского края от 22.12.2015 № 123-ЗС «О реализации отдельных полномочий по распоряжению земельными участками, находящимися в государственной или муниципальной собственности» (далее - Закон № 123-ЗС), которым установлены дополнительные основания для отказа в утверждении схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории, в предварительном согласовании предоставления земельного участка, в предоставлении земельного участка без проведения торгов.

Согласно статье 1 Закона № 123-ЗС основаниями для отказа в утверждении схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории, в предварительном согласовании предоставления земельного участка, в предоставлении земельного участка без проведения торгов являются:

1) принятое в отношении земельного участка решение уполномоченного органа о проведении аукциона, решение об образовании (формировании) земельного участка с целью проведения аукциона, решение об утверждении схемы расположения земельного участка, подготовленной с целью образования земельного участка для его продажи или предоставления в

аренду путем проведения аукциона;

2) принятое в отношении земельного участка решение уполномоченного органа об отборе земельных участков для последующего их предоставления жилищно-строительным кооперативам;

3) проведение работ по включению либо включение земельного участка в перечень земельных участков, предоставляемых для индивидуального жилищного строительства или ведения личного подсобного хозяйства гражданам в соответствии с законом Алтайского края от 09.11.2015 № 98-ЗС «О бесплатном предоставлении в собственность земельных участков»;

4) несоответствие площади земельного участка, процента его застройки предельным максимальным и минимальным размерам земельного участка, процентам застройки, установленным градостроительными регламентами, нарушение требований нормативов градостроительного проектирования, строительных норм и правил, устанавливающих нормы отвода земель для конкретных видов деятельности;

5) наличие обеспечительных мер, в том числе ареста, наложенных в отношении земельного участка;

6) наличие судебного разбирательства в отношении испрашиваемого земельного участка, расположенных на нем зданий, сооружений и (или) судебного разбирательства о границах и (или) площади смежных с ним земельных участков;

7) нахождение земельного участка или части земельного участка в границах зон градостроительных ограничений и иных территорий, в которых в соответствии с действующим законодательством не допускается и (или) ограничивается размещение объекта либо осуществление деятельности, указанной в заявлении в качестве цели предоставления земельного участка (за исключением зон с особыми условиями использования территории);

8) нахождение части земельного участка в границах зоны с особыми условиями использования территории, установленные ограничения использования земельных участков в которой не допускают использования земельного участка в соответствии с целями использования такого земельного участка, указанными в заявлении.

Помимо оснований, указанных в статье 1 Закона № 123-ЗС, основаниями для отказа в утверждении схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории являются:

1) представление заявителем схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории в отношении земельного участка, образование которого допускается исключительно в соответствии с проектом межевания территории;

2) отсутствие письменного согласия всех собственников объектов недвижимости (зданий, сооружений, помещений), расположенных на земельном участке, который предстоит образовать;

3) отсутствие доступа (прохода или проезда от земельных участков общего пользования) к образуемому или изменяемому земельному участку, в том числе путем установления сервитута (статья 2 Закона № 123-ЗС);

Помимо оснований, указанных в статье 1 Закона № 123-ЗС, основаниями

для принятия решения об отказе в предоставлении земельного участка без проведения торгов являются:

1) наличие в отношении земельного участка ранее поданного заявления иных лиц о его предоставлении, за исключением случаев, предусмотренных подпунктами 1,9 пункта 2 статьи 39.3 и подпунктами 5-11, 13, 13.1, 23.1, 31,32 пункта 2 статьи 39.6 Земельного кодекса РФ;

2) наличие установленного пересечения границ земельного участка с границами иного земельного участка, за исключением случая, если право на такой земельный участок ранее зарегистрировано в установленном федеральным законодательством порядке (статья 3 Закона № 123-ЗС).

Дополнительно по требованиям части 11 статьи 7 Закона № 98-ЗС помимо оснований, установленных Земельным кодексом РФ и законодательством Алтайского края, решение об отказе в предоставлении земельного участка, в том числе для индивидуального жилищного строительства или ведения личного подсобного хозяйства, принимается в следующих случаях:

1) утрата гражданином оснований для получения в соответствии с Законом № 98-ЗС земельного участка;

2) снятие гражданина, указанного в частях 1 - 3 статьи 3 Закона № 98-ЗС, с учета;

3) повторное обращение гражданина после предоставления ему земельного участка в соответствии с подпунктами 6 и 7 статьи 39.5 Земельного кодекса РФ, законом Алтайского края от 16.12.2002 № 88-ЗС «О бесплатном предоставлении в собственность земельных участков».

Отдельно обращаем внимание, что по требованиям части 8.1 статьи 7 Закона № 98-ЗС при поступлении заявлений граждан, указанных в части 3.3 статьи 3 Закона № 98-ЗС, орган, уполномоченный на распоряжение земельными участками, в порядке межведомственного информационного взаимодействия запрашивает в органах местного самоуправления информацию о постановке указанных граждан на учет в целях бесплатного предоставления в собственность земельных участков для индивидуального жилищного строительства или ведения личного подсобного хозяйства.

Соответственно целесообразно при приеме заявления на основании части 3.3 статьи 3 Закона № 98-ЗС указывать орган местного самоуправления, осуществивший постановку гражданина на учет в целях бесплатного предоставления в собственность земельных участков для



индивидуального жилищного строительства или ведения личного подсобного хозяйства.

Предоставление испрашиваемого гражданином земельного участка по основаниям части 3.3 статьи 3 Закона № 98-ЗС осуществляется без учета очередности, является основанием для снятия граждан с учета в целях бесплатного предоставления в собственность земельных участков для индивидуального жилищного строительства или ведения личного подсобного хозяйства и не дает права на повторное предоставление земельного участка для индивидуального жилищного строительства или ведения личного подсобного хозяйства в соответствии с Законом № 98-ЗС.