

Согласно ст. 214 ГК РФ, *государственной собственностью* в Российской Федерации является имущество, принадлежащее на праве собственности Российской Федерации (федеральная собственность), и имущество, принадлежащее на праве собственности субъектам Российской Федерации - республикам, краям, областям, городам федерального значения, автономной области, автономным округам (собственность субъекта Российской Федерации). Земля и другие природные ресурсы, не находящиеся в собственности граждан, юридических лиц либо муниципальных образований, являются государственной собственностью. Аналогичная норма закреплена в ст. 16 ЗК РФ: государственной собственностью являются земли, не находящиеся в собственности граждан, юридических лиц или муниципальных образований.

Пункт 3 ст. 214 ГК РФ указывает, что от имени Российской Федерации и субъектов Российской Федерации права собственника осуществляют органы и лица, указанные в статье 125 ГК РФ, т.е. от имени Российской Федерации и субъектов Российской Федерации могут своими действиями приобретать и осуществлять имущественные права и обязанности органы государственной власти в рамках их компетенции, установленной актами, определяющими статус этих органов.

В соответствии со ст. 114 (пп. «г» ч. 1) Конституции РФ, ст. 14 Федерального конституционного закона «О Правительстве Российской Федерации», Правительство РФ осуществляет управление федеральной собственностью.

Правительство РФ осуществляет права собственника Российской Федерации непосредственно, либо делегирует это право другим органам государственной власти. Так, согласно постановления Правительства РФ от 08.04.04 г. № 200 «Вопросы Федерального агентства по управлению федеральным имуществом», установлено, что указанное агентство является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по управлению федеральным имуществом, в том числе в области земельных отношений, функции по оказанию государственных услуг и правоприменительные функции в сфере имущественных отношений. Основными функциями Федерального агентства по управлению федеральным имуществом, в частности, являются: проведение единой государственной политики в области имущественных и земельных отношений; разграничение государственной собственности, в том числе на землю, на собственность Российской Федерации, собственность субъектов Российской Федерации и собственность муниципальных образований и ряд других.

Статья 17 ЗК РФ устанавливает основания возникновения права федеральной собственности на землю. В федеральной собственности находятся земельные участки:

- которые признаны таковыми федеральными законами;
- право собственности Российской Федерации на которые возникло при разграничении государственной собственности на землю;
- которые приобретены Российской Федерацией по основаниям, предусмотренным гражданским законодательством.

Правовое регулирование разграничения государственной собственности на землю осуществляется в соответствии с Конституцией Российской Федерации, Федеральным законом «О разграничении государственной собственности на землю» (*указанный федеральный закон утратил силу - см. ФЗ от 17.04.2006 г. № 53-ФЗ*), другими федеральными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, а также принимаемыми в соответствии с ними законами и иными нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации.

Статья 2 данного Закона установила, что право собственности на земельные участки у Российской Федерации, субъектов Российской Федерации и муниципальных образований возникает с момента государственной регистрации права собственности на земельные участки в соответствии с законодательством Российской Федерации. Основанием государственной регистрации права собственности на земельные участки РФ, субъектов РФ и муниципальных образований являются акты Правительства Российской Федерации об утверждении перечней земельных участков, на которые возникает право собственности при разграничении государственной собственности на землю, а также вступившие в законную силу судебные решения по спорам, связанным с разграничением государственной собственности на землю.

В то же время, ст. 3 (п. 10) Федерального закона от 25.10.01 г. «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» закрепляет правило, согласно которому до разграничения государственной собственности на землю государственная

регистрация права государственной собственности на землю для распоряжения землями, являющимися государственной собственностью, не требуется. Распоряжение этими землями до того, как будет разграничена государственная собственность на них, осуществляют органы местного самоуправления, если законодательством не предусмотрено иное. До момента разграничения государственной собственности Правительство РФ может определить порядок распоряжения данными землями.

Статья 3 Закона «О разграничении государственной собственности на землю» относит к федеральной собственности земельные участки, включенные в состав:

- земель лесного фонда, земель особо охраняемых природных территорий федерального значения, земель водного фонда, занятых водными объектами, находящимися в федеральной собственности, земель обороны и безопасности;
- земель сельскохозяйственного назначения; земель населенных пунктов; земель промышленности, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики и космического обеспечения, энергетики и иного назначения; земель природоохранного, рекреационного и историко-культурного назначения; земель водного фонда, если на этих земельных участках располагается недвижимое имущество, находящееся в федеральной собственности; эти земельные участки предоставлены органу государственной власти Российской Федерации, его территориальному органу, а также государственному унитарному предприятию, государственному учреждению, другой некоммерческой организации, которые созданы органами государственной власти Российской Федерации; на этих находящихся в государственной собственности земельных участках располагается приватизированное недвижимое имущество, находившееся до его приватизации в собственности Российской Федерации; под поверхностью этих земельных участков находятся участки недр федерального значения;
- земель запаса, если на них располагается недвижимое имущество, находящееся в федеральной собственности, или приватизированное недвижимое имущество, находившееся до его приватизации в собственности Российской Федерации.

В собственности субъектов Российской Федерации, согласно ст. 18 ЗК РФ, находятся земельные участки: которые признаны таковыми федеральными законами; право

собственности субъектов Российской Федерации на которые возникло при разграничении государственной собственности на землю; которые приобретены субъектами Российской Федерации по основаниям, предусмотренным гражданским законодательством.

Кроме того, в собственности субъектов РФ могут находиться не предоставленные в частную собственность земельные участки: занятые недвижимым имуществом, находящимся в собственности субъектов РФ; предоставленные органам государственной власти субъектов РФ, государственным унитарным предприятиям и государственным учреждениям, созданным органами государственной власти субъектов РФ; отнесенные к землям особо охраняемых природных территорий регионального значения, землям лесного фонда, находящимся в собственности субъектов РФ в соответствии с федеральными законами, землям водного фонда, занятым водными объектами, находящимися в собственности субъектов Российской Федерации, землям фонда перераспределения земель; занятые приватизированным имуществом, находившимся до его приватизации в собственности субъектов РФ.

Основания внесения земельных участков в перечень земельных участков, на которые у субъектов Российской Федерации возникает право собственности, определены в ст. 4 Федерального закона «О разграничении государственной собственности на землю». Таким основанием является включение этих земельных участков в состав: земель особо охраняемых природных территорий регионального значения, земель водного фонда, занятых водными объектами, находящимися в собственности субъектов РФ; земель сельскохозяйственного назначения; земель населенных пунктов; земель промышленности, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики и космического обеспечения, энергетики и иного назначения; земель природоохранного, рекреационного и историко-культурного назначения; земель водного фонда, если на этих земельных участках располагается недвижимое имущество, находящееся в собственности субъектов РФ; эти земельные участки предоставлены органу государственной власти субъекта РФ, а также государственному унитарному предприятию, государственному учреждению, другой некоммерческой организации, которые созданы органами государственной власти субъектов РФ; на этих находящихся в государственной собственности земельных участках располагается приватизированное недвижимое имущество, находившееся до его приватизации в собственности субъектов РФ; под поверхностью этих земельных участков находятся участки недр регионального значения; фонда перераспределения земель; земель запаса в границах муниципальных образований, если на этих землях располагается недвижимое имущество, находящееся в собственности субъектов РФ, или приватизированное недвижимое имущество, находившееся до его приватизации в собственности субъектов РФ, а также земель запаса за границами муниципальных образований, за исключением, установленным настоящим Федеральным законом (ст. 18).

В субъектах Российской Федерации - городах федерального значения Москве и Санкт-Петербурге в целях сохранения единства городского хозяйства основанием внесения земельных участков в перечень земельных участков, на которые у указанных субъектов Российской Федерации возникает право собственности, является также основание, указанное в пункте 1 статьи 5 настоящего Федерального закона.

Что касается оснований прекращения права государственной собственности на землю, то наиболее распространенным основанием является предоставление земель, находящихся в государственной собственности, в собственность гражданам и юридическим лицам. Статья 15 ЗК РФ указывает, что земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, могут быть предоставлены в собственность граждан и юридических лиц, за исключением земельных участков, которые в соответствии с Земельным кодексом РФ, федеральными законами не могут находиться в частной собственности.

Статья 29 ЗК РФ закрепляет систему исполнительных органов государственной власти и органов местного самоуправления, которые вправе предоставлять земельные участки гражданам и юридическим лицам. Предоставление указанным лицам земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется на основании решения исполнительных органов государственной власти или органов местного самоуправления, обладающих правом предоставления соответствующих земельных участков в пределах их компетенции в соответствии со статьями 9, 10 и 11 ЗК РФ.

Административный акт (постановление), на основании которого в последующем заключается договор купли-продажи или аренды земельного участка, образуют юридический состав, служащий основанием приобретения соответствующих прав на землю. В некоторых случаях таким основанием является только решение соответствующего органа, например, при предоставлении государственному учреждению земельного участка на праве постоянного (бессрочного) пользования.

Правовое регулирование предоставления земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности осуществляется на основании статей 30-34 ЗК РФ, причем выделяют порядок предоставления указанных земель для строительства и для целей, не связанных со строительством (ст. 34 ЗК РФ).

Предоставление земельных участков для строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется с проведением работ по их формированию, причем ЗК РФ предусматривает две процедуры такого предоставления: без предварительного согласования мест размещения объектов; с предварительным согласованием мест размещения объектов.

Предоставление земельных участков для строительства в собственность без предварительного согласования мест размещения объектов осуществляется исключительно на торгах (конкурсах, аукционах) в соответствии со статьей 38 ЗК РФ. Постановлением Правительства РФ от 11.11.02 г. № 808 утверждены Правила организации и проведения торгов по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков или правила заключения договоров аренды таких земельных участков.

Предоставление же земельных участков для строительства с предварительным согласованием мест размещения объектов осуществляется в аренду, а лицам, указанным в пункте 1 статьи 20 ЗК РФ (государственные и муниципальные унитарные предприятия и др.) - в постоянное (бессрочное) пользование.

Предоставление земельного участка для строительства без предварительного согласования места размещения объекта осуществляется в следующем порядке:

1. проведение работ по формированию земельного участка, включающего в себя:

- подготовку проекта границ земельного участка и установление его границ на местности;
- определение разрешенного использования земельного участка;

- определение технических условий подключения объектов к сетям инженерно-технического обеспечения;
- принятие решения о проведении торгов (конкурсов, аукционов) или предоставлении земельных участков без проведения торгов (конкурсов, аукционов);
- публикацию сообщения о проведении торгов (конкурсов, аукционов) или приеме заявлений о предоставлении земельных участков без проведения торгов (конкурсов, аукционов);

2. государственный кадастровый учет земельного участка в соответствии с правилами, предусмотренными законодательством РФ;

3. проведение торгов (конкурсов, аукционов) по продаже земельного участка или продаже права на заключение договора аренды земельного участка или предоставление земельного участка в аренду без проведения торгов (конкурсов, аукционов) на основании заявления гражданина или юридического лица, заинтересованных в предоставлении земельного участка. Передача земельных участков в аренду без проведения торгов (конкурсов, аукционов) допускается при условии предварительной и заблаговременной публикации сообщения о наличии предлагаемых для такой передачи земельных участков в случае, если имеется только одна заявка;

4. подписание протокола о результатах торгов (конкурсов, аукционов) или подписание договора аренды земельного участка в результате предоставления земельного участка без проведения торгов (конкурсов, аукционов). Предоставление земельного участка для строительства с предварительным согласованием места размещения объекта осуществляется в следующем порядке:

1. выбор земельного участка и принятие в порядке, установленном статьей 31 ЗК РФ, решения о предварительном согласовании места размещения объекта;
2. проведение работ по формированию земельного участка;
3. государственный кадастровый учет земельного участка в соответствии с правилами, предусмотренными законодательством РФ;
4. принятие решения о предоставлении земельного участка для строительства в соответствии с правилами, установленными статьей 32 ЗК РФ.

Решение уполномоченного на то исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления о предоставлении земельного участка для строительства или протокол о результатах торгов (конкурсов, аукционов) является основанием:

1. государственной регистрации права постоянного (бессрочного) пользования при предоставлении земельного участка в постоянное (бессрочное) пользование;
2. заключения договора купли-продажи и государственной регистрации права собственности покупателя на земельный участок при предоставлении земельного участка в собственность;
3. заключения договора аренды земельного участка и государственной регистрации данного договора при передаче земельного участка в аренду.

Решение или выписка из него о предоставлении земельного участка для строительства либо об отказе в его предоставлении выдается заявителю в семидневный срок со дня его принятия. В случае отказа в предоставлении земельного участка для строительства такое решение может быть обжаловано заявителем в суд.

Если суд признает недействительным отказ в предоставлении земельного участка для строительства, то в своем решении он обязывает соответствующий исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления предоставить земельный участок с указанием срока и условий его предоставления.

Необходимо отметить, что предварительное согласование места размещения объекта не проводится при размещении объекта в городском или сельском поселении в соответствии с градостроительной документацией о застройке и правилами землепользования и застройки (зонированием территорий), а также в случае предоставления земельного участка для нужд сельскохозяйственного производства или лесного хозяйства либо гражданину для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства.



