

26. Право собственности на землю юридического лица

Право приобретать земельные участки в частную собственность было предоставлено юридическим лицам Указом Президента РФ от 14 июня 1992 г. «Об утверждении порядка продажи земельных участков государственным, муниципальным предприятиям». Особенности в совершении сделок с земельными участками, являющимися собственностью юридического лица, предусмотрены Федеральными законами «Об акционерных обществах» и «О сельскохозяйственной кооперации». В соответствии со ст. 28 ЗК РФ земельные участки могут предоставляться юридическим лицам — в собственность либо в аренду, в безвозмездное срочное пользование; в постоянное (бессрочное) пользование. Земли, которые могут предоставляться юридическим лицам в постоянное (бессрочное) пользование, указаны в п. 1 ст. 20; в безвозмездное срочное пользование — в п. 1 ст. 24 ЗК РФ.

Предоставление указанных земель в частную собственность является возмездным, т. е. осуществляется за плату.

Предоставление земельных участков в частную собственность может осуществляться двумя путями: из свободных земельных участков; при изъятии соответствующих земельных участков у граждан и юридических лиц для государственных либо муниципальных нужд.

Независимо от вида органа, в который обращается заявитель, решение должно быть принято в течение двух недель со дня подачи представителем юридического лица письменного заявления. В нем должны быть указаны следующие положения: цель использования земельного участка; его месторасположение; предполагаемые размеры, а также наличие либо отсутствие другого земельного участка на каком-либо вещном праве.

Если в заявлении лица указывается на необходимость предоставления конкретного земельного участка, то уполномоченные органы проводят работу по уточнению прав других лиц и владельцев соседних земельных участков, выясняют возможность использования указанного земельного участка по заявленному целевому назначению.

Отказ в предоставлении земельного участка оформляется постановлением органа государственной власти либо решением органа местного самоуправления. Каждый отказ должен быть мотивирован и обоснован.

Лицо, подавшее заявление, должно за свой счет и своими силами согласовать все необходимые в таком случае условия отвода земельного участка.

Процесс предоставления земельных участков из земель, находящихся в государственной либо муниципальной собственности, условно делится на несколько стадий: рассмотрение заявления о предоставлении земельного участка и вынесение решения о предоставлении либо об отказе в предоставлении земли; при положительном ответе уполномоченных органов начинается разработка проектной документации; после утверждения этой документации принимается решение об изъятии и предоставлении предварительно согласованного земельного участка.

Уполномоченные государственные либо муниципальные органы обязаны

информировать об имеющихся свободных и готовящихся к освоению землях, ежегодно опубликовывать эту информацию, а также отчеты об использовании земель в средствах массовой информации.

В соответствии со ст. 33 ЗК РФ предельные — максимальные и минимальные — размеры земельных участков, устанавливаются в следующем порядке: для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства, садоводства, огородничества, животноводства, дачного строительства — законами органов государственной власти субъектов РФ; для ведения личного подсобного хозяйства и индивидуального жилищного строительства — нормативно-правовыми актами органов местного самоуправления.

Юридическим лицам земельные участки могут предоставляться для осуществления жилищного строительства, а также для целей, не связанных со строительством.