

Право граждан на безвозмездное приобретение земельных участков

Постановлением Правительства РФ от 15.04.2014 N 308 утверждена государственная программа Российской Федерации "Социально-экономическое развитие Дальнего Востока и Байкальского региона", одной из целей которой является улучшение социально-демографической ситуации на территории Дальнего Востока и Байкальского региона, что может быть достигнуто за счет предоставления земли населению для создания условий для роста численности населения.

Данная идея воплощена в Федеральном законе от 01.05.2016 N 119-ФЗ "Об особенностях предоставления гражданам земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности и расположенных на территориях субъектов Российской Федерации, входящих в состав Дальневосточного федерального округа, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" (далее Закон N 119-ФЗ), принятом 1 мая 2016 года и ставшим в 2016 году одним из самых обсуждаемых.

Предлагаю более подробно ознакомиться с сутью и нюансами предоставления земельных участков в соответствии с указанным законом.

Анализируемый **Закон** предусматривает ряд условий, определяющих особенности приобретения земельных участков на Дальнем Востоке.

Во-первых, определен круг субъектов, которые могут претендовать на получение земель в данном регионе на особых условиях – это граждане Российской Федерации (**ст. 1** Закона N 119-ФЗ). Действия юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, направленные на приобретение дальневосточных земель, не регулируются данным **Законом**. Более того, **ст. 11** Закона N 119-ФЗ налагает на собственников обязательства по соблюдению принципа владения такой землей: приобретенные земельные участки впоследствии не могут быть приобретены иностранными государствами, международными организациями, лицами без гражданства, иностранными гражданами и иностранными юридическими лицами в собственность, а также юридическими лицами, в уставном (складочном) капитале которых имеется доля иностранного государства, международной организации, иностранных граждан, иностранных юридических лиц, лиц без гражданства. В то же время **Закон N 119-ФЗ** не предусматривает ограничений по последующей продаже участков российским юридическим лицам.

Во-вторых, в качестве базового условия бесплатного приобретения земли выступает предшествующее этому добросовестное пятилетнее пользование земельным участком по договору безвозмездного пользования. То есть земельные участки должны использоваться гражданином в соответствии с разрешенным использованием.

В-третьих, описаны условия, касающиеся характеристики испрашиваемого земельного участка. Во вступившем в силу законе - земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности и расположенный на территории одного из следующих субъектов: Республики Саха (Якутия), Камчатского, Приморского, Хабаровского краев, Амурской, Магаданской, Сахалинской областей, Еврейской автономной области, Чукотского автономного округа. В то же время, **Законом № 119-ФЗ** субъектам РФ предоставлено право, самостоятельно определять, в границах каких населенных пунктов могут выделяться

земельные участки. При этом размер предоставляемого земельного участка определяется равным 1 га на каждого из членов семьи заявителя, постоянно с ним проживающих.

[Законом](#) N 119-ФЗ подробно урегулированы процедурные вопросы, связанные с приобретением права безвозмездного пользования на земельный участок, который предстоит образовать. Основанием для государственного кадастрового учета образуемого земельного участка является утвержденная схема размещения такого земельного участка на публичной кадастровой карте в форме электронного документа, подготовленная с использованием информационной системы. При этом подготовка и направление в орган регистрации прав межевого плана не требуются.

В-четвертых, земельный участок предоставляется без торгов. Порядок предоставления земельного участка установлен [ст. ст. 39.14](#) и [39.15](#) Земельного кодекса РФ и сводится к следующему. Первый шаг - подготовка схемы расположения земельного участка, если земельный участок предстоит образовать, и если не утвержден проект межевания территории, в границах которой предстоит образовать такой земельный участок. Поскольку предварительное согласование предоставления земельного участка не требуется, гражданин обращается в уполномоченный орган с заявлением о предоставлении в собственность земельного участка соответствующей площади. Общий срок рассмотрения заявления о предоставлении земельного участка не может превышать 30 дней со дня поступления заявления. Орган власти в недельный срок со дня поступления заявления о предоставлении земельного участка обращается за осуществлением кадастрового учета испрашиваемого земельного участка, подлежащего образованию, если соблюдены следующие три условия:

1. Схема расположения земельного участка на кадастровом плане территории, поданная одновременно с заявлением о предоставлении земельного участка, содержит соответствующее требованиям Федерального [закона](#) "О государственном кадастре недвижимости" описание местоположения границ земельного участка в виде списка координат характерных точек границ земельного участка, образуемого из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

2. Не имеется оснований для отказа в удовлетворении заявления о предоставлении земельного участка и (или) в утверждении схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории.

3. Схема расположения земельного участка на кадастровом плане территории составлена с использованием картографической основы для ведения кадастра.

При этом [Законом](#) N 119-ФЗ установлена обязанность гражданина, заключившего договор безвозмездного пользования земельным участком в срок не позднее трех месяцев после истечения трех лет со дня его заключения, представить в уполномоченный орган декларацию об использовании земельного участка по форме, утвержденной федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим на территории Дальневосточного федерального округа функции по координации деятельности по реализации государственных программ и федеральных целевых программ. Указанная декларация подается или направляется в уполномоченный орган гражданином по его выбору лично или посредством почтовой связи на бумажном носителе либо в форме электронного документа с

использованием информационной системы. Эта декларация также может быть подана гражданином через орган регистрации прав. Непредставление декларации об использовании земельного участка является основанием для проведения федеральными органами исполнительной власти, осуществляющими государственный земельный надзор, внеплановой проверки соблюдения гражданином требований земельного законодательства.

Также необходимо рассмотреть налогово-правовые аспекты, связанные с выделением земельных участков. В первую очередь налогов, связанных с владением землей. На первом этапе выделения земельного участка (в течение первых пяти лет) граждане будут освобождены от уплаты земельного налога, поскольку в соответствии с [п. 2 ст. 388](#) Налогового кодекса РФ физические лица не являются налогоплательщиками в отношении земельных участков, находящихся у них на праве безвозмездного пользования. После того как земельный участок перейдет в собственность гражданина, он уже будет плательщиком земельного налога в соответствии с [Налоговым кодексом](#) РФ.

В заключение хотелось бы отметить, что вступивший в силу [Закон](#) N 119-ФЗ вызвал широкий общественный резонанс и с большим интересом обсуждается как научной общественностью, так и гражданами. Среди населения он получил название "закон о бесплатном гектаре". Хотелось бы верить, что самым главным последствием принятия данного [Закона](#) будет развитие сельского хозяйства и освоение большого земельного массива региона, однако бесплатное предоставление используемых земель не является главным условием для достижения намеченных целей. Безусловно, государственная поддержка и привлечение частных инвестиций в развитие инфраструктуры ДФО - задача глобального масштаба, решение которой обеспечит реализацию прорывных инициатив.

Помощник прокурора города Свободного

Я.Г. Арасёва