Эта часть работы выложена в ознакомительных целях. Если вы хотите получить работу полностью, то приобретите ее воспользовавшись формой заказа на странице с готовой работой:

<https://stuservis.ru/diplomnaya-rabota/60715>

Тип работы: Дипломная работа

Предмет: Земельное право

Введение 3

Глава 1. Понятие и правовое регулирование жилищного строительства и предоставления земельных участков 5

1.1. Жилищное строительство 5

1.2. Правовое регулирование предоставления земельных участков 9

Глава 2. Правовая характеристика и проблемы предоставления земельных участков для жилищного строительства 22

2.1. Особенности предоставление земельных участков для жилищного строительства 22

2.2. Проблемы и перспективы развития предоставления земельных участков для жилищного строительства 38

Заключение 47

Список использованных источников и литературы 50

Введение

Актуальность темы работы обусловлена тем, что вопрос приобретения земельного участка для индивидуального жилищного строительства становится актуальным для все большего числа наших сограждан. Особенно сейчас, в условиях рыночной экономики, когда понятие частной собственности прочно вошло в сознание россиян. Однако у такого приобретения есть как свои плюсы, так и свои минусы, с которыми мы и попробуем разобраться.

Так, далеко не каждый земельный участок подходит для индивидуального жилищного строительства. Особенно остро этот вопрос стоит при покупке земельного участка у частных лиц, так как продавец может оказаться недобросовестным и не предупредить приобретателя об истинном целевом назначении и разрешенном использовании земельного участка.

Зачастую предоставление земельных участков для жилищного строительства производится в городах и поселках. Стоит отметить, что данный вид разрешенного использования обладает определенными плюсами, но при этом и связан с рядом проблем, которые могут возникнуть у граждан при применении данного разрешенного вида использования земельного участка. К сожалению, российское законодательство, регулирующее отношения в сфере недвижимости и строительства, не отличается последовательностью и ясностью.

Все большее количество граждан решают воспользоваться своим правом на приватизацию фактически используемых участков под жилыми домами и выкуп земель у государства по льготной цене.

Все перечисленное приводит к увеличению количества судебных споров, связанных с предоставлением земельных участков для жилищного строительства.

Объектом данной работы являются общественные отношения, возникающие в связи с предоставлением земельных участков для жилищного строительства.

Предметом работы являются нормы действующего законодательства, регламентирующие предоставление земельных участков для жилищного строительства, практика их применения, а так же научная и учебная литература по теме исследования.

Целью настоящей работы является изучение правового регулирования предоставления земельных участков для жилищного строительства.

Задачами работы ставится:

- Изучить понятие и значение жилищного строительства;
- Рассмотреть правовое регулирование предоставления земельных участков;
- Исследовать особенности предоставление земельных участков для жилищного строительства;
- Выявить проблемы и определить перспективы развития предоставления земельных участков для жилищного строительства.

Нормативно-правовой основой данной работы являются следующие законодательные акты: Конституция

РФ, Земельный кодекс РФ, Гражданский кодекс РФ, Федеральный закон «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», и другие.

В работе применяются общие и частные методы исследования, в том числе описательный, историко-юридический, системно-правовой, формально-юридический, метод сравнительного анализа.

Работа состоит из введения, двух глав, заключения и библиографического списка.

Глава 1. Понятие и правовое регулирование жилищного строительства и предоставления земельных участков

1.1. Жилищное строительство

Федеральным законом от 03.08.2018 N 342-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» введено понятие «объект индивидуального жилищного строительства». Установлено, что это отдельно стоящее здание с количеством надземных этажей не более трех, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения бытовых и иных нужд, связанных с проживанием в таком здании, и не предназначено для раздела на самостоятельные объекты недвижимости. Это означает, что нельзя будет строить так называемый дом на две семьи или дом, визуально разделенный на несколько комнат с отдельными входными группами (например, номера или комнаты под сдачу).

Предусмотрено, что понятия «объект индивидуального жилищного строительства», «жилой дом» и «индивидуальный жилой дом» применяются в законодательстве в одном значении. При этом параметры, устанавливаемые к объектам индивидуального жилищного строительства Градостроительным кодексом, в равной степени применяются к жилым домам, индивидуальным жилым домам.

Данное понятие введено Законом с 3 августа 2018 г. До указанной даты законодательство не содержало такого определения и приводило к использованию в законодательстве и в официальных документах на такие объекты и земельные участки (в том числе в выписке Государственного реестра недвижимости (далее - ГРН)) в одних случаях понятия «жилой дом», в других - «индивидуальный жилой дом», что вносило неясность требований к таким объектам как при их строительстве, так и при регистрации прав на них.

Под индивидуальным жилищным строительством понимается возведение на земельном участке с соответствующим видом использования жилого дома не выше трех этажей для проживания граждан. При этом жилой дом не предназначен для раздела на самостоятельные объекты недвижимости.

Действующее законодательство относит к объектам индивидуального жилищного строительства (далее - объекты ИЖС) отдельно стоящие здания (жилые дома, индивидуальные жилые дома) с количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более 20 метров, которые состоят из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таких зданиях, и не предназначены для раздела на самостоятельные объекты недвижимости (п. 39 ст. 1 ГрК РФ).

Отличительной особенностью объектов ИЖС является то, что при их строительстве, реконструкции не требуется подготовка проектной документации (такая документация может быть подготовлена по инициативе застройщика). Исключение составляют объекты ИЖС, сметная стоимость строительства которых в соответствии с действующим законодательством подлежит проверке на предмет достоверности ее определения (ч. 2 ст. 8.3, ч. 1, 3, 3.1 ст. 48 ГрК РФ).

С 04.08.2018 строительство или реконструкция объектов ИЖС не требует получения разрешения на строительство. Для осуществления строительства (реконструкции) объекта ИЖС необходимо направить в уполномоченный орган уведомление о планируемом строительстве или реконструкции (п. 1.1 ч. 17 ст. 51, ст. 51.1 ГрК РФ; ст. 17 Закона от 03.08.2018 N 340-ФЗ).

Постановка построенного объекта ИЖС на кадастровый учет и регистрация права собственности на него осуществляются по заявлению органа государственной власти или местного самоуправления, к которому прикладываются необходимые документы, в том числе представленные в уполномоченный орган застройщиком уведомление об окончании строительства и технический план объекта ИЖС.

При этом сведения об объекте ИЖС могут быть указаны в техническом плане на основании составленной и заверенной правообладателем декларации об объекте недвижимости (ч. 16 ст. 55 ГрК РФ; ч. 1.2 ст. 19, ст. 24 Закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ).

Вид разрешенного использования земельного участка определяет допустимые возможности такого использования и осуществления каких-либо видов деятельности на земельном участке его

правообладателем (ст. 37 ГрК РФ; пп. 8 п. 1 ст. 1, п. 3 ст. 5, п. 2 ст. 7, п. 3 ст. 85 ЗК РФ).

Земельный участок, предоставленный для индивидуального жилищного строительства, может быть использован для размещения индивидуального жилого дома (дома, пригодного для постоянного проживания, высотой не выше трех надземных этажей); выращивания плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных декоративных или сельскохозяйственных культур; размещения индивидуальных гаражей и подсобных сооружений.

С 1 января 2019 года в полной мере вступил в силу Федеральный закон от 29.07.2017 N 217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

В соответствии с п. 1 ст. 23 указанного Закона предельные параметры разрешенного строительства зданий и сооружений, строительство которых осуществляется на садовых земельных участках, определяются градостроительными регламентами. При этом параметры жилого дома, садового дома должны соответствовать параметрам объекта индивидуального жилищного строительства, указанным в п. 39 ст. 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Исходя из определения, зафиксированного в данной норме, объектом индивидуального жилищного строительства является отдельно стоящее здание с количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, и не предназначено для раздела на самостоятельные объекты недвижимости. Понятия «объект индивидуального жилищного строительства», «жилой дом» и «индивидуальный жилой дом» применяются в ГрК РФ, других федеральных законах и иных нормативных правовых актах РФ в одном значении, если иное не предусмотрено такими федеральными законами и нормативными правовыми актами РФ. При этом параметры, устанавливаемые к объектам индивидуального жилищного строительства ГрК РФ, в равной степени применяются к жилым домам, индивидуальным жилым домам, если иное не предусмотрено такими федеральными законами и нормативными правовыми актами РФ.

Садовый дом может быть признан жилым домом, жилой дом может быть признан садовым домом в порядке, предусмотренном Правительством РФ (ч. 3 ст. 23 Федерального закона N 217-ФЗ).

Соответственно, теперь в таких домах можно будет прописаться, что особенно актуально станет для немосквичей, прибывших на заработки в Москву. Подмосковная прописка сразу снимет множество проблем, связанных с трудоустройством и легализацией прибывшего немосквича.

1. До 1 марта 2019 года законодатель еще дает право подать уведомление в местную администрацию о фактически начатом строительстве садового/жилого дома.

2. Аналогичный уведомительный порядок будет действовать и в отношении будущих запланированных к строительству объектов ИЖС и садовых домов. Разрешения на строительство таких объектов не потребуются.

3. Однако строящийся дом должен соответствовать градостроительным нормам, противопожарным и санитарным правилам и нормам. Поэтому очевидно, что без проекта-то все же не обойтись, как обрадовались многие, интерпретировав нововведения в свою пользу.

4. Если дом построен слишком высоким и превышает ограничения, установленные в ГрК РФ, то Росреестр право собственности на него не зарегистрирует. Скорее всего, «лишний» этаж придется-таки снести.

5. Конечно, остается теоретическая возможность признать право собственности на высокий домик в судебном порядке. Однако это окажется возможным только в случае совпадения многих факторов: фактически дом должен будет соответствовать всем нормам (кроме высоты), быть безопасным и не нарушать чьи права. Кроме того, истец должен будет доказать, что предпринимал попытки легализовать дом в установленном порядке (то есть обращался в администрацию, которая ему отказала, и пр.). В некоторых случаях придется апеллировать к приобретательной давности и понятию «надземный этаж» (если дом расположен на склоне). Однако степень вероятности получения положительного решения суда при подобных обстоятельствах оценить пока не представляется возможным из-за отсутствия свежайшей судебной практики по делам с аналогичными обстоятельствами.

1.2. Правовое регулирование предоставления земельных участков

По общему правилу для получения (приобретения) земельного участка под ИЖС граждане, относящиеся к одной из перечисленных выше категорий, обращаются с заявлением и пакетом необходимых документов (к которым относятся, в частности, документы, подтверждающие право на получение земельного участка под ИЖС на льготных основаниях) в уполномоченный орган государственной власти или местного

самоуправления (например, местную администрацию). Соответствующим нормативно-правовым актом может быть предусмотрена подача заявления через МФЦ, Портал госуслуг или посредством почтового отправления.

По итогам рассмотрения заявления уполномоченным органом выносится решение о предоставлении земельного участка под ИЖС или об отказе в его предоставлении.

Индивидуальная жилая застройка относится к жилым зонам. Кроме того, вид разрешенного использования может определяться в соответствии с Приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014 N 540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков». В соответствии с ним можно выделить жилую застройку для индивидуального жилищного строительства, о которой и пойдет речь в данной статье.

Существует два способа приобретения участка земли, предназначенного для строительства: покупка такого участка у частных лиц либо же приобретение его у государства или муниципалитетов. Получить землю можно и бесплатно, но такая возможность предоставлена только для отдельных категорий граждан. Согласно ст. 39.5 ЗК РФ предоставление земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, гражданину или юридическому лицу в собственность бесплатно на основании решения уполномоченного органа осуществляется: в случае предоставления земельного участка, образованного в границах застроенной территории, лицу, с которым заключен договор о ее развитии; религиозной организации, имеющей в собственности здания или сооружения на таком земельном участке; образованного в результате раздела земельного участка некоммерческой организации для ведения садоводства или огородничества самой некоммерческой организации или ее членам; гражданину по истечении пяти лет со дня предоставления ему земельного участка в безвозмездное пользование для определенных законом целей, при условии что этот гражданин использовал земельный участок в соответствии с разрешенным использованием; гражданину по истечении пяти лет со дня предоставления ему земельного участка в безвозмездное пользование для определенных законом целей в муниципальных образованиях, при условии что гражданин работает в одном из таких муниципальных образований в соответствии с определенным перечнем специальностей, установленным законом субъекта РФ; гражданам, имеющим трех и более детей; иным категориям граждан или некоммерческим организациям, в случаях, предусмотренных законом; предоставленного религиозной организации на праве бессрочного пользования и предназначенного для сельскохозяйственного производства этой организации; гражданам - жителям Дальневосточного федерального округа в соответствии с Федеральным законом от 01.05.2016 N 119-ФЗ; предоставленного в соответствии с Федеральным законом от 24.07.2008 N 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства».

Земельные участки под индивидуальное жилищное строительство (ИЖС) могут быть предоставлены бесплатно в собственность льготным категориям граждан, в безвозмездное пользование - в случаях, установленных региональным законодательством. За плату земельные участки под ИЖС предоставляются путем продажи или передачи в аренду, без проведения торгов.

Земельные участки под ИЖС могут быть предоставлены определенным категориям граждан бесплатно в установленных законодательством случаях (пп. 7 п. 1 ст. 1 Земельного кодекса РФ).

На бесплатное предоставление в собственность земельных участков под ИЖС могут рассчитывать определенные категории граждан, в частности:

1. Граждане, имеющие трех и более детей.

Случаи и порядок предоставления земельных участков указанным лицам устанавливаются законодательством субъектов РФ (пп. 6 ст. 39.5 ЗК РФ).

Например, в Московской области земельные участки для ИЖС предоставляются многодетным семьям в собственность при соблюдении ряда условий. В частности, у членов многодетной семьи отсутствуют в собственности жилые дома (строения) на территории МО, родители, с которыми совместно проживают трое и более детей, имеют место жительства на территории МО не менее пяти лет, трое и более детей не достигли возраста 18 лет и имеют место жительства на территории МО.

2. Герои Советского Союза, Герои РФ и полные кавалеры ордена Славы.

Граждане, относящиеся к данной категории, имеют право на внеочередное предоставление в собственность бесплатно, без проведения торгов земельного участка для ИЖС размером не менее чем 20 соток в границах городских населенных пунктов и 40 соток в границах сельских населенных пунктов и на землях иных категорий.

3. Герои Соцтруда, Герои Труда РФ и полные кавалеры ордена Трудовой Славы.

Указанные лица имеют право на получение в собственность бесплатно, без проведения торгов земельного

участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, для ИЖС в соответствии с предельными размерами, установленными законодательством, но не менее чем 8 соток в городах и поселках городского типа и 25 соток в сельской местности.

4. Инвалиды.

Право на внеочередное получение земельных участков под ИЖС в аренду без проведения торгов имеют инвалиды и семьи, имеющие в своем составе инвалидов (пп. 14 п. 2 ст. 39.6 ЗК РФ; ч. 16 ст. 17 Закона от 24.11.1995 N 181-ФЗ).

Возможность предоставления указанной категории граждан земельных участков под ИЖС в собственность бесплатно может быть предусмотрена законом субъекта РФ (пп. 7 ст. 39.5 ЗК РФ; Обзор вопросов, утв. Минэкономразвития России).

5. Военнослужащие.

Право на получение земельных участков под ИЖС имеют следующие военнослужащие (п. 1, 12 ст. 15 Закона от 27.05.1998 N 76-ФЗ):

- проходящие службу по контракту;
 - отслужившие не менее 10 лет и уволенные по достижении предельного возраста, по состоянию здоровья либо в связи с организационно-штатными мероприятиями;
 - проходящие службу за пределами РФ, в районах Крайнего Севера и приравненных к ним местностях.
- Органы местного самоуправления вправе выделять земельные участки указанным гражданам в первоочередном порядке.

Кроме того, отдельным категориям граждан могут быть бесплатно предоставлены в собственность земельные участки в случаях, предусмотренных региональным законодательством (пп. 7 ст. 39.5 ЗК РФ). Земельные участки под ИЖС могут быть предоставлены в безвозмездное пользование.

Получение гражданами земельных участков для ИЖС на праве безвозмездного пользования может быть предусмотрено на территориях, определенных региональным законодательством (пп. 6 п. 2 ст. 39.10 ЗК РФ).

Аналогичная возможность может быть предоставлена гражданам, работающим по основному месту работы на территориях и по специальностям, которые установлены региональным законодательством (пп. 7 п. 2 ст. 39.10 ЗК РФ).

По указанным основаниям земельные участки предоставляются не более чем на шесть лет. По истечении пяти лет со дня предоставления земельного участка в безвозмездное пользование его могут бесплатно

Нормативно-правовая документация

1. Конституция РФ (принята всенародным голосованием 12.12.1993) (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30.12.2008 N 6-ФКЗ, от 30.12.2008 N 7-ФКЗ, от 05.02.2014 N 2-ФКЗ).
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 N 51-ФЗ // Собрание законодательства РФ, 05.12.1994, N 32, ст. 3301.
3. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ // Собрание законодательства РФ, 29.10.2001, N 44, ст. 4147,
4. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N 190-ФЗ // Собрание законодательства РФ, 03.01.2005, N 1 (часть 1), ст. 16.
5. Кодекс административного судопроизводства Российской Федерации от 08.03.2015 N 21-ФЗ // Собрание законодательства РФ, 09.03.2015, N 10, ст. 1391.
6. Лесной кодекс Российской Федерации от 4 декабря 2006 г. N 200-ФЗ // СЗ РФ. 2006. N 50. Ст. 5278.
7. Федеральный закон от 24.07.2007 N 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» // Собрание законодательства РФ, 30.07.2007, N 31, ст. 4017.
8. Федеральный закон от 29.07.2017 N 217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ, 31.07.2017, N 31 (Часть I), ст. 4766.
9. Федеральный закон от 24.07.2008 N 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства» // Собрание законодательства РФ, 28.07.2008, N 30 (ч. 2), ст. 3617.
10. Федеральный закон 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» // Собрание

законодательства РФ, 02.05.2016, N 18, ст. 2495.

11. Федеральный закон от 09.01.1997 N 5-ФЗ «О предоставлении социальных гарантий Героям Социалистического Труда, Героям Труда Российской Федерации и полным кавалерам ордена Трудовой Славы» // Собрание законодательства РФ, 20.01.1997, N 3, ст. 349.
12. Федеральный закон от 24.11.1995 N 181-ФЗ «О социальной защите инвалидов в Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ, 27.11.1995, N 48, ст. 4563.
13. Федеральный закон от 27.05.1998 N 76-ФЗ «О статусе военнослужащих» // Собрание законодательства РФ, N 22, 01.06.1998, ст. 2331.
14. Федеральный закон от 24.11.1995 N 181-ФЗ «О социальной защите инвалидов в Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ, 27.11.1995, N 48, ст. 4563.
15. Федеральный закон от 24.07.2008 N 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства» // Собрание законодательства РФ, 28.07.2008, N 30 (ч. 2), ст. 3617.
16. Федеральный закон от 13.07.2015 N 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» // Собрание законодательства РФ, 20.07.2015, N 29 (часть I), ст. 4344.
17. Федеральный закон от 21.07.1997 N 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» // Собрание законодательства РФ, 28.07.1997, N 30, ст. 3594.
18. Постановление Правительства Российской Федерации от 15 апреля 2014 г. N 308 «Об утверждении государственной программы Российской Федерации «Социально-экономическое развитие Дальнего Востока и Байкальского региона» // СЗ РФ. 2014. N 18. Ст. 2154.
19. Приказ Минэкономразвития России от 01.09.2014 N 540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» // Российская газета, N 217, 24.09.2014.
20. Апелляционное определение Кировского областного суда от 21 апреля 2015 г. по делу N 33-1441/2015 // СПС «КонсультантПлюс».

Основная литература

21. Богатков С.А. Перераспределение земельных участков // СПС КонсультантПлюс. 2019.
 22. Волкова Т.В. Судебная защита прав участников земельных отношений в системе управления земельными ресурсами // Вестник гражданского процесса. 2018. N 4. С. 74 - 86.
 23. Ворожевич А. Продавец земельного участка должен сообщить покупателю о возможных ограничениях в его использовании, связанных с расположением такого участка // ЭЖ-Юрист. 2018. N 43. С. 14.
 24. Камышанский В.П., Огурцова К.С. Приобретение земельных участков, предназначенных для индивидуального жилищного строительства // Власть Закона. 2017. N 1. С. 41.
 25. Костарева М.В. Основание права на земельный участок, предоставляемый для целей строительства: проблема осознанного выбора // Актуальные проблемы российского права. 2018. N 6. С. 64 - 74.
 26. Крассов О.И. Право собственности на леса // Экологическое право. 2006. N 2. С. 13.
 27. Орешкина О.В. Правовое обеспечение предоставления и изъятия земель: Дис. ... канд. юрид. наук. М., 2004.
 28. Пандаков К.Г., Сухова Е.А. Проблемы предоставления земельных участков льготным категориям граждан // Право. Законодательство. Личность. 2012. N 2 (15). С. 115 - 121.
 29. Ромашкина А.В. Пожизненное наследуемое владение земельным участком // СПС КонсультантПлюс. 2019.
 30. Суркова С.В. Постоянное (бессрочное) пользование земельным участком // СПС КонсультантПлюс. 2019.
 31. Умеренко Ю.А. Анализ юридических рисков при приобретении земельных участков (практические рекомендации) // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2018. N 12. С. 86 - 103.
- #### Дополнительная литература
32. Васильева М.И. Правовое регулирование лесных отношений в новом Лесном кодексе Российской Федерации // Журнал российского права. 2007. N 1. С. 78.
 33. Волков Г.А. О совершенствовании определения видов разрешенного использования земельных участков // Экологическое право. 2019. N 1. С. 13 - 19.
 34. Волков Г.А. Принципы земельного права: Автореф. дис. ... д-ра юрид. наук. М., 2005. С. 23 - 24.
 35. Молчанов А.А. Особенности недвижимости как объекта гражданских прав в современном гражданском законодательстве // Актуальные проблемы развития гражданского права и процесса на современном этапе: Матер. II Всерос. науч.-практич. конф. Краснодар: Краснодарский университет МВД России, 2015. С. 73.

Эта часть работы выложена в ознакомительных целях. Если вы хотите получить работу полностью, то приобретите ее воспользовавшись формой заказа на странице с готовой работой:

<https://stuservis.ru/diplomnaya-rabota/60715>