**Как оформить права на земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности?**

Граждане и юридические лица имеют право на равный доступ к приобретению земельных участков в собственность. Земельные участки, находящиеся в гос. или муниципальной собственности, могут быть предоставлены в собственность граждан и юридических лиц, за исключением земельных участков, которые в соответствии с Земельным Кодексом, федеральными з-нами не могут находиться в частной собственности.

Предоставление в собственность граждан и юридических лиц земельных участков из земель, находящихся в гос. и муниципальной собственности, осуществляется, как правило, за плату. Право на бесплатное предоставление земельных участков из земель, находящихся в гос. и муниципальной собственности, ЗК РФ признает за российскими гражданами:

- имеющими участок на праве постоянного (бессрочного) пользования (п. 5 ст. 20);

- имеющими участок на праве пожизненного наследуемого владения (п. 3 ст. 21);

- имеющими в фактическом пользовании неоформленные участки с расположенными на них жилыми домами, приобретенными ими в результате сделок до вступления в силу Закона СССР "О собственности в СССР" (п. 4 ст. 3 Закона о введении в действие ЗК РФ, ст. 20);

- получающими равноценные земельные участки взамен изымаемых для государственных и муниципальных нужд (п. 1 ст. 63);

- собственниками помещений в многоквартирных домах в существующей застройке (п. 2 ст. 36 ЗК РФ, ст. 36 ЖК РФ, ст. 16 ФЗ "О введении в действие Жилищного кодекса РФ").

Предоставление в собственность граждан земельных участков, ранее предоставленных им в постоянное (бессрочное) пользование или пожизненное наследуемое владение, производится однократно и сроком не ограничивается.

Решение о предоставлении земельного участка в собственность должно быть принято в 2-недельный срок со дня подачи заявления в письменной форме в исполнительный орган гос. власти или в орган местного самоуправления.

Федеральные законы также предусматривают возможность бесплатного предоставления гражданам РФ земельных участков. ФЗ "О предоставлении социальных гарантий Героям Социалистического Труда и полным кавалерам ордена Трудовой Славы" - Героям Соц. Труда и полными кавалерами ордена Трудовой Славы бесплатно под строительство индивидуальных жилых домов, дач и под садово-огородные хозяйства.

Субъекты РФ в рамках предоставленных им полномочий могут предусмотреть бесплатное предоставление земельных участков и иным категориям граждан.

Правоустанавливающим документом в случае предоставления земельного участка в собственность бесплатно является акт уполномоченного органа (решение, распоряжение, постановление). На основании правоустанавливающего документа должна быть произведена гос. регистрация права собственности.

Возмездное приобретение физическими и юридическими лицами участков из земель, находящихся в гос. или муниципальной собственности, осуществляется двумя способами:

1) продажа на торгах (конкурсах или аукционах) участков или право на заключение д-ра аренды;

2) продажа участка или заключение д-ра аренды без торгов.

Условия и порядок приобретения земельных участков из земель, находящихся в гос. или муниципальной собственности, или право на заключение договора аренды такого земельного участка на торгах (конкурсах, аукционах), а также порядок организации и проведения аукционов по продаже земельных участков из земель, находящихся в гос. или муниципальной собственности, либо право на заключение договоров аренды земельных участков из земель, находящихся в гос. или муниципальной собственности, для жилищного строительства, а также особенности проведения аукциона для его комплексного освоения в целях жилищного строительства определены ст. 38, 38.1, 38.2 ЗК РФ. На торги выставляется сформированный земельный участок, прошедший государственный кадастровый учет.

Татьяна Игнатьева. Специалист Ширинского отдела Управления Росреестра по РХ