

## Пределы юридической проверки определения возможности использования земельного участка

Научный руководитель – Бандорин Леонид Евгеньевич

*Златопольский Александр Антонович*

*Студент (бакалавр)*

Московский государственный университет имени М.В.Ломоносова, Юридический факультет, Кафедра экологического и земельного права, Москва, Россия

*E-mail: aazlatopolskiy@yandex.ru*

1. Правовая проверка определения возможности использования земельного участка включает в себя следующий объем проверки: (1) информация о земельном участке (характеристики, образование земельного участка), (2) анализ титула правообладателя земельного участка, (3) сведения об обременениях, ограничениях земельного участка, (4) информация об объектах капитального строительства, расположенных на земельном участке, (5) анализ титула правообладателя объектов капитального строительства, расположенных на земельном участке (6) анализ соглашений, заключенных с публичных стороной (например, договор комплексного развития территории, соглашение о масштабном инвестиционном проекте, инвестиционное соглашение и иные), (7) сведения о зонах с особыми условиями использования территории, (8) анализ документов территориального планирования, (9) анализ правил землепользования и застройки, (10) информация о судебных и внесудебных спорах, (11) вывод о возможности использования земельного участка.

2. Разделы отчета о правовой проверке возможности использования земельного участка должны включать в себя: (1) анализ соблюдения требований нормативных правовых актов, документов-оснований прав правообладателя при приобретении, владении и использовании земельного участка, объектов капитального строительства, (2) перечень рисков правообладателя земельного участка, (3) степень рисков правообладателя земельного участка (высокий/средний/низкий, устранимый/неустранимый) (4) способы минимизации рисков правообладателя земельного участка, (5) приложения: карты, таблицы.

3. При юридическом анализе земельного участка необходимо уделить внимание: (1) характеристикам земельного участка (категории земель, к которой он относится, виду разрешенного использования земельного участка), (2) титулу правообладателя земельного участка (анализ перехода прав на земельный участок на основании сведений из Единого государственного реестра недвижимости (далее – «ЕГРН»), документов-основания прав правообладателя земельного участка), (3) образованию земельного участка, (4) ограничениям, обременениям прав (в ЕГРН, в документах-основаниях), (5) наличие споров в отношении земельного участка, объектов капитального строительства, предыдущих правообладателей земельного участка.

4. При юридическом анализе объекта капитального строительства, расположенного на земельном участке, необходимо проанализировать следующую информацию: (1) характеристики объекта капитального строительства, (2) титул правообладателя объекта капитального строительства, (3) государственный кадастровый учет, технический учет объекта капитального строительства (4) необходимость установления зон с особыми условиями территории в отношении объекта капитального строительства,

5. Правовая проверка определения возможности использования земельного участка имеет определенные пределы, ограничивающие объем и возможности проверки. Пределами юридического анализа могут быть: (1) ограниченность документов, предоставленных к

анализу, (2) отсутствие документов, подтверждающих законность процедуры приватизации, (3) невозможность осуществления «натурного» анализа с выездом на земельный участок, (4) наличие «скрытых» обременений, ограничений, недостатков земельного участка.

#### **Источники и литература**

- 1) Гражданский кодекс Российской Федерации от 30.11.1994 №51-ФЗ // СЗ РФ, 05.12.1994. №32, ст. 3301.
- 2) Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ // СЗ РФ, 29.10.2001, № 44, ст. 4147.
- 3) Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N 190-ФЗ // СЗ РФ, 03.01.2005, № 1 (часть 1), ст. 16.
- 4) Федеральный закон от 13.07.2015 N 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» // СЗ РФ, 20.07.2015, №29 (часть I), ст. 4344.