Обременения для процессов введения земель в рыночный оборот

Одним из наиболее категоричных ограничений в отношении земельных участков является ограничение прав иностранцев на приобретение в собственность отдельных земельных участков. К их числу относятся земельные участки сельскохозяйственного назначения, а также земельные участки иных категорий, расположенные на приграничных территориях России. При этом такое ограничение распространяется на иностранных граждан, лиц без гражданства и иностранных юридических лиц (в том числе юридических лиц, в уставном (складочном) капитале которых доля иностранных граждан, иностранных юридических лиц, лиц без гражданства составляет более 50%). Установление законодателем данного ограничения направлено на обеспечение суверенных прав Российской Федерации   
на ее природные ресурсы, защиту частных интересов российских граждан   
и юридических лиц, а также российской экономики в целом, создание равных условий конкуренции российского бизнеса с иностранным капиталом   
в предпринимательской деятельности.

Наличие ограничений для введения земель в рыночный оборот зависит   
от категории земельного участка, целей предоставления и дальнейшего использования. Например, предоставление участков для строительства   
в собственность без предварительного согласования мест размещения объектов осуществляется исключительно на торгах (конкурсах, аукционах), за исключением случаев, предусмотренных Земельным кодексом Российской Федерации. Для земельных участков из земель населенных пунктов, предоставляемых для индивидуального жилищного строительства, личного подсобного хозяйства   
и других целей, могут быть установлены минимальные и максимальные размеры выделяемых земельных участков.

В качестве наиболее распространенного обременения при введении земель   
в рыночный оборот можно отметить сервитут (т.е. право ограниченного пользования чужим земельным участком). Так, в случае необходимости обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения без изъятия земельных участков такие участки обременяются публичным сервитутом. Публичный сервитут может быть установлен, например, для прохода или проезда через земельный участок; использования земельного участка в целях ремонта коммунальных, инженерных, электрических и других линий и сетей,   
а также объектов транспортной инфраструктуры; размещения на земельном участке межевых и геодезических знаков и подъездов к ним и т.п. В этих случаях земельный участок может быть предоставлен в собственность с установленным в отношении него сервитутом. Однако такое обременение не лишает собственника участка прав владения, пользования и распоряжения этим земельным участком.

|  |  |
| --- | --- |
|  | ***В.Э. Шамай,***  ***Начальник Славгородского отдела***  ***Управления Росреестра по Алтайскому краю*** |