

УДК 332.3(571.54)

Проблемы приобретения прав на земельные участки, находящиеся на территории Тункинского района Республики Бурятия

© **Гармаев Александр Олегович**

магистрант 2-го курса,

Бурятский государственный университет имени Доржи Банзарова

Россия, 670000, г. Улан-Удэ, ул. Смолина, 24а

E-mail: aleksandr.garmaev@mail.ru

В статье рассмотрена проблема приобретения права собственности на земельные участки, находящиеся на территории Тункинского района Республики Бурятия. На сегодняшний день, земля считается основным видом недвижимости. Ее можно обременить такими правами как право собственности, безвозмездное пользование, аренда и т.п. Однако, и также могут быть наложены определенные ограничения. Так, в Республике Бурятия, на территории Тункинского района создан национальный парк «Тункинский», границы которого совпадают с административной границей, в связи с чем, лица проживающие на данной территории не имеют возможности зарегистрировать права собственности на земельные участки категории сельскохозяйственного назначения и населенных пунктов.

Ключевые слова: право собственности; земельный участок; особо охраняемая природная территория; национальный парк; законодательство; основания; федеральная собственность; земли населенных пунктов; сельскохозяйственные земли; туризм.

В США в 1832 г. были объявлены государственной собственностью территории горячих источников в Арканзасе и с 1863 г., в связи с растущими потребностями горожан в организованном комфортном отдыхе на природе в условиях интенсивной урбанизации при частной собственности на землю стали создаваться огромные по площади национальные парки: Йосемитский, затем Йеллоустонский. С 1886 г. национальные парки стали создавать в Канаде [1].

Национальные парки за рубежом сочетают охрану природной территории с её изучением и извлечением дохода от организации её рекреационного использования. Эта форма могла появиться именно в условиях частной собственности на землю, прежде всего, как способ удовлетворения потребности возрастающего городского населения в комфортном отдыхе на природе.

В Российской Федерации национальные парки входят в перечень особо охраняемых природных территорий, в соответствии с Федеральным законом от 14 марта 1995 г. № 33-ФЗ «Об особо охраняемых природных

территориях»¹ (далее — закона об ООПТ). Бурное расширение сети национальных парков России пришлось на 90-е гг. прошлого столетия. В этот же период была заново сформирована нормативная база: принято положение о национальных природных парках Российской Федерации.

Целью создания национальных парков в России является охрана окружающей среды, защита редких и вымирающих представителей флоры и фауны, где деятельность человека ограничена. Однако, на территориях национального парка возможно проведение туристических мероприятий, а также допускается некоторая хозяйственная деятельность.

Среди ограничений, которые накладывает статус национального парка по закону об ООПТ предусматриваются:

- исключение из границ ООПТ федерального значения земель населенных пунктов с существующими планами застройки;
- ограничение экономической и иной хозяйственной деятельности в целях сохранения объектов природного и культурного наследия;
- изъятие из гражданского оборота природных ресурсов и недвижимого имущества, расположенных в границах национального парка и находящихся в федеральной собственности;
- взимание платы и обязательное наличие специального разрешения уполномоченного государственного бюджетного учреждения на нахождение физических лиц на территории национального парка;
- получение разрешения на строительство, а также разрешения на ввод в эксплуатацию объектов капитального строительства, в случае осуществления строительства, реконструкции объектов капитального строительства, планируемых к осуществлению в границах ООПТ (нефте- и газопроводы, ЛЭП, иные линейные объекты, ведущие к населенным пунктам, объекты капитального строительства). Процедура получения разрешений предусматривает положительное заключение экспертизы федерального уровня проектной документации объекта капитального строительства.

Постановлением Совета Министров РСФСР от 27 мая 1991 г. № 282 на территории Тункинского района Республики Бурятия был создан государственный природный национальный парк «Тункинский» (далее — нац. парк Тункинский), в целях сохранения уникальных экосистем Восточного Саяна и отрогов Хамар-Дабана на общей площади 1 183 662 гектара².

¹ Об особо охраняемых природных территориях: федер. закон от 14 марта 1995 г. № 33-ФЗ (в ред. ФЗ от 26.07.2019 № 486-ФЗ) // Собрание законодательства РФ. 1995. № 12. Ст. 1024.

² О создании национального парка «Тункинский» Министерства лесного хозяйства РСФСР в Бурятской ССР: постановление СМ РСФСР от 27 мая 1991 г. № 282 «О создании национального парка «Тункинский» Министерства лесного хозяйства РСФСР в Бурятской ССР».

В настоящее время, нац. парк «Тункинский» в соответствии с пунктом 5 статьи 12 Федерального закона «ООПТ», распоряжений Правительства Российской Федерации от 31 декабря 2008 г. № 2056-р, и от 31 декабря 2008 г. № 2055-р имеет статус особо охраняемой природной территории федерального значения¹. Также в силу положений п. 28 Положения о национальных природных парках Российской Федерации, утвержденного Постановлением Совета Министров РФ от 10 августа 1993 г. № 769, земли национальных природных парков отнесены исключительно к федеральной собственности².

Таким образом, у органов местного самоуправления пропадает право на распоряжение этой землей. Так же, законом установлен запрет на приватизацию земель особо охраняемых территорий и объектов.

По данным Федеральной службы государственной статистики в Тункинском районе проживают более 20 тысяч граждан. Общее количество земельных участков, поставленных на кадастровый учет, составляет 15 372 из которых 6041 земельный участок не зарегистрирован и 9331 земельный участок с зарегистрированными правами [3].

Вся территория нац. парка Тункинский зонирована — есть заповедная зона, рекреационная, особо охраняемая, зона охраны объектов культурного наследия, кроме того сюда же входит и хозяйственная зона, куда включены земли всех населенных пунктов и земли сельскохозяйственного назначения. Поскольку, закон об «ООПТ» говорит о том, что на территории парка могут быть иные собственники, кроме государства, до 2012 г. жители района могли оформить в частную собственность свои земельные участки, что противоречило земельному законодательству. Однако до внесения изменения в закон об ООПТ от 28 декабря 2013 г. № 406-ФЗ, землепользователи и землевладельцы не могли в полной мере распоряжаться ими, законодательство позволяло заключить договоры аренды на земельные участки только для осуществления рекреационной деятельности, а национальный парк имел исключительное право на распоряжение земельными участками. Изменения позволили распоряжаться жителям земельными участками, на которые у них возникло право до 2012 г. С 2012 г. Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Бурятия (далее — Росреестр) прекратила регистрацию права частной собственности на земельные участки, находящихся в государственной собственности.

¹ Об особо охраняемых природных территориях: федер. закон от 14 марта 1995 г. № 33-ФЗ (в ред. ФЗ от 26.07.2019 № 486-ФЗ) // Собрание законодательства РФ. 1995. № 12. Ст. 1024.

² Об утверждении Положения о национальных природных парках Российской Федерации: постановление Правительства РФ от 10 августа 1993 г. № 769 (ред. от 01.11.2012) // Собрание законодательства РФ. 1993. №34. Ст. 3180.

Все вышеперечисленные обстоятельства служат поводом для Росреестра отказывать гражданам в регистрации прав при формировании и предоставлении новых земельных участков. Приведем пример из судебной практики: решение Арбитражного суда Республики Бурятия от 19 сентября 2017 г. по делу № А10-1241/2017 [2].

По данному делу сельскохозяйственный производственный кооператив «Шимки» обращался в Арбитражный суд Республики Бурятия с иском к администрации муниципального образования «Тункинский район» о признании за истцом права собственности на земельный участок и объект недвижимости.

Предметом иска являлось требование кооператива о признании права собственности за СПК «Шимки» на земельный участок и здание конторы.

Основанием иска являлось давностное добросовестное открытое владение истцом указанным имуществом как своим собственным в течение 15 лет. Истец открыто и непрерывно более пятнадцати лет своей сельскохозяйственной деятельностью пользуется бывшими совхозными землями для выращивания овощей, использует их под пастбища и сенокосные угодья. Истец полагал, что у него возникло право собственности на земельный участок и здание конторы в силу приобретательской давности.

Суд признал за СПК «Шимки» права собственности на нежилое помещение, однако, земельный участок, на который имеет правопритязания кооператив, также расположен в границах Тункинского района, а значит и в границах особо охраняемой природной территории — национального парка «Тункинский». В силу закона указанный земельный участок является федеральной собственностью, следовательно, у СПК «Шимки» не могло возникнуть права собственности на него.

Вследствие отказов в регистрации права собственности на земельные участки нарушаются конституционные права граждан, права органов местного самоуправления на осуществление полномочий. В результате отсутствия у землепользователей каких-либо прав на земельные участки муниципальные образования недополучают доходы от сбора земельного налога и арендной платы.

Мы считаем, что следует исключить земли населенных пунктов и земли сельскохозяйственного назначения из территории нац. парка «Тункинский», поскольку эти земли не являются объектами, в целях сохранения которых создан национальный парк. Поскольку существует запрет на уменьшение площади заповедной зоны и площади особо охраняемой зоны. Возможно следует изменить территорию нац. парка, заменив земли населенных пунктов и земли сельскохозяйственного назначения территориями иных зон, которые являются средой обитания редких видов животных или растений, расположенных на территории других муниципальных образований.

Литература

1. Краснов А. Н. Йеллоустонский парк // Профессор Андрей Николаевич Краснов (1862–1914) / под ред. В. И. Талиева. Харьков: Тип. Сергеева, 1916. С. 203–214.
2. Решение Арбитражного суда Республики Бурятия от 19 сентября 2017 г. по делу № А10-1241/2017 [Электронный ресурс]. URL: <http://sudact.ru> (дата обращения: 27.10.2019).
3. Федеральная служба государственной статистики. По Тункинскому муниципальному образованию [Электронный ресурс]. URL: https://www/gks.ru/scripts/db_inet2/passport/pass/asp?base=munst81&r=81651000 (дата обращения: 26.10.2019).

PROBLEMS OF ACQUIRING RIGHTS TO LAND IN THE TUNKIN DISTRICT OF THE REPUBLIC OF BURYATIA

Garmaev Alexander Olegovich

2-d year Master Student

Buryat State University named after Dorzhi Banzarov

Russia, 670000, Ulan-Ude, Smolin St., 24a

E-mail: aleksandr.garmaev@mail.ru

Nowadays land is considered the main type of real estate. It can be burdened with such rights as ownership, gratuitous use, rent, etc. However, certain restrictions may also apply. So, in the Republic of Buryatia, on the territory of the Tunkinsky district, the Tunkinsky National Park was created, the borders of which coincide with the administrative border, and therefore, people living in this territory are not able to register property rights to land plots of the agricultural category and human settlements.

Keywords: ownership; land plot; specially protected natural area; national park; legislation; grounds; federal property; land of settlements; agricultural land; project.