

УДК 349.412

Проблемы правового регулирования предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности

© Санжиева Екатерина Борисовна

магистрант 2-го курса,

Бурятский государственный университет имени Доржи Банзарова

Россия, 670000, г. Улан-Удэ, ул. Сухэ-Батора, 6

E-mail: e-sanzhieva@mail.ru

Данная работа посвящена исследованию современного состояния правового регулирования отношений, связанных с предоставлением земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, выявление существующих актуальных теоретических и практических проблем в данной сфере. Для этого автором были выявлены особенности правового регулирования земельных отношений, рассмотрен и проанализирован порядок предоставления земельных участков. Были выявлены проблемы, которые мешают гражданам произвести оформление земельных участков из государственной собственности, и предложены меры по их устранению. В выводах говорится о том, что земельное законодательство требует более тщательного анализа и изменения подхода в связи с меняющимися реалиями.

Ключевые слова: земельный участок; государственная и муниципальная собственность; уполномоченный орган; аукцион; земельная реформа; межевание.

Среди всех достояний любого государства, всегда самым значимым считалась земля. Ведь именно она всегда выступала камнем преткновения большинства войн на нашей планете. Земля — это самый дорогой природный ресурс, он необходим для ведения хозяйства, для постройки дома, предприятий, дорог. Государство не всегда имеет как финансовую, так и политическую возможность полноценно использовать все принадлежащие ему земли, поэтому вопрос предоставления участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности актуален как никогда.

Говоря о регламентировании земельных правоотношений, стоит отметить, что этот процесс закреплен в российской правовой системе на всех законодательных уровнях, как федеральном, так и местном. Существует достаточно большой объем правовых норм, которые закрепляют и устанавливают право собственности на землю, порядок и условия ее использования, характеризуют объектный и субъектный состав права пользования, распоряжения и владения землей, а также определяют ответственность за нарушения земельного законодательства.

Как отмечает в своей работе Васильев Э.Х.: «под предоставлением земельных участков понимаются «общественные отношения, урегулированные нормами земельного права и законодательства о градостроитель-

ной деятельности, которые возникают, существуют и прекращаются в связи с образованием земельного участка (в том числе искусственного), последующей его передачей органами государственной власти и местного самоуправления участникам земельных отношений в целях создания на нем зданий, строений и сооружений». [1, с. 72].

Говоря о правовом регулировании, стоит прежде всего начать с Конституции Российской Федерации, в которой как раз и характеризуется важная роль земли как богатства. Статья девятая гласит: «Земля и другие природные ресурсы используются и охраняются в Российской Федерации как основа жизни и деятельности народов, проживающих на соответствующей территории».

Изменения последнего десятилетия во многом изменили правовое регулирование предоставления земли, находящейся в государственной или муниципальной собственности. Новеллы, вступившие в силу в марте 2015 г., внедряются до сих пор, поэтапно [2, с. 14].

Начиная с июня 2014 г., вступил в силу новый порядок формирования и предоставления земель из государственной и муниципальной собственности. Все изменения, внедряемые рядом нормативных актов направлены сделать более ясными и «прозрачными» все процедуры предоставления указанных земель как в аренду, так и в собственность.

Так, по состоянию на конец 2018 г. в стране около 67 процентов земель принадлежат государству, то есть находятся в государственной или муниципальной собственности, и около 28 процентов принадлежат гражданам. Данный факт позволяет говорить о том, что данные изменения в законодательстве идут на пользу, граждане видят целесообразность оформления и получения таких земельных участков¹.

Федеральный закон «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» от 23.06.2014 г. № 171-ФЗ внес существенные изменения в порядок предоставления земель в собственность граждан. Например, имел место нюанс, который позволял получить земельный участок, который имел как кадастровый номер, так и прошедший процедуру межевания. Но такой сценарий имел место быть только при существующем собственнике. При этом, на практике были трудности в выделении участков без межевания, особенно из государственной собственности. На данный момент, процедура очень сильно изменилась, изменились базовые принципы. Теперь, сначала производится анализ, изучение тенденции будущего использования указанной территории, и только после этого участки предоставляются под уже определенные цели.

В нынешней редакции Земельного кодекса Российской Федерации государство предоставляет одинаковый подход к предоставлению земельных

¹ Справочник Сведения о наличии и распределении земель в Российской Федерации на 01.01.2018 (в целом по Российской Федерации) [Электронный ресурс]. URL: <https://rosreestr.ru> (дата обращения: 29.12.2019).

участков. Основной формой предоставления земель из муниципальной или государственной собственности являются торги. До 2015 г. эта форма была немного иной – конкурсом. Основным показателем теперь является цена, в конкурсе помимо цены существовали иные критерии, вплоть до заявления проекта по использованию этого земельного участка. Такой подход по сути отсекал людей со стороны, несмотря на то, что данный претендент мог использовать участок более качественно.

В настоящее время, земельное законодательство закрепляет некоторые следующие способы перехода права на государственный или муниципальный земельный участок:

- передача за плату, данный способ регулируется ст. 39.3 Земельного кодекса Российской Федерации. Происходит данная процедура только через торги, без торгов передаются только для индивидуального жилого строительства, дач или фермерских хозяйств.

- передача бесплатно, данный способ регулируется ст. 39.5 Земельного кодекса Российской Федерации. Он распространяется только на отдельные категории граждан, такие как Герои соц. Труда, Герои Советского Союза, Герои Российской Федерации и иные.

Статьей 39.3 Земельного кодекса РФ предусмотрены возможности продажи земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности через торги и без проведения оных. В таких случаях речь идет исключительно о случаях приобретения земельных участков на основании купли-продажи. По общим правилам, такие продажи происходят в формате торгов, а именно аукциона, что регламентировано ст. 39.11 и 39.12. Земельного кодекса Российской Федерации.

Для того, чтобы начать процесс предоставления какого-либо земельного участка в собственность, лицу, планирующему получение такого участка следует написать заявление в уполномоченный орган. При этом, сам вид заявления зависит от многих факторов, в том числе от наличия или отсутствия межевания земель.

При всем этом, в указанном заявлении обязательно прописывается вид возможного использования будущего земельного участка. Отсутствие цели использования земель может повлиять на решение.

При этом производится извещение на официальном сайте уполномоченного органа, в котором прописываются основные сведения о предоставляемом земельном участке: кадастровый номер, площадь, адрес или расположение земель, реквизиты решения о выделении. Все это делается для того чтобы выявить иных лиц, которые могут иметь интерес к покупке данного земельного участка, и которые вправе подавать заявления о своем намерении также принять участие в данном аукционе. После истечения месячного срока, в случае если таких лиц не возникло, государственный орган изготавливает договор купли-продажи, который подписывается, и подается органы Росреестра, где производится государственная регистрация перехода права собственности, происходит полная оплата стоимости

земельного участка. В случае, если от иных лиц поступили заявления о намерении принимать участие в аукционе, то госорган должен отказать в предоставлении земельного участка без проведения торгов, и проводит аукционные торги.

При этом, произошли серьезные изменения отдельных порядков предоставления таких земельных участков отдельным категориям лиц. К примеру, выделение земельных участков многодетным семьям было регламентировано Федеральным Законом № 138 – ФЗ от 16.06.2011 г. Данный закон внес в Земельный кодекс Российской Федерации новеллы, согласно которым «граждане, имеющие трех и более детей, имеют право приобрести бесплатно, в том числе для строительства, без торгов и предварительного согласования земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности в порядке, который регламентирован нормативной базой субъекта Российской Федерации. На данный момент, статья 28 Земельного кодекса Российской Федерации утратила свою силу в связи с принятием Федерального закона № 171-ФЗ от 23.06.2014 г.

Правовая практика выделения таких земель по стране происходит в каждом регионе по-разному, все зависит от финансовых возможностей региона, насыщенностью земельного фонда и по сути, желания властей региона. При этом, до изменений в Земельном законодательстве земельные участки выделялись в не очень удобных для жителей местах, в зависимости от желания госоргана. С принятием новелл, граждане теперь вправе сами выбирать те земли, которые им удобны.

Выделение земельных участков устанавливается местными законами на уровне субъектов РФ. Поэтому такой вопрос стоит рассматривать в контексте местного законодательства.

Регулирование бесплатного предоставления земельных участков в Республике Бурятия в данный момент регламентируется несколькими нормативными актами: Законом Республики Бурятия от 16 октября 2002 г. № 115-III «О бесплатном предоставлении в собственность земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности». Данный нормативный акт достаточно подробно описывает все условия предоставления таких земель.

Таким образом, если провести нюансы предоставления земельных участков, то следует сделать вывод о том, что получить земельный участок стало гораздо проще, удобнее, так как государство очень четко обозначил порядок такого предоставления. Была упрощена процедура, регистрация и обозначен закрытый список оснований для возникновения права собственности.

Таким образом, изменение законодательства дало полноценные плоды. Гражданам стало проще реализовать свои права на получение земельного участка. Вовлечение огромного земельного фонда в гражданское пользование путем такого упрощения стоит расценивать исключительно с поло-

Е. Б. Санжиева. Проблемы правового регулирования предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности

жительной стороны, ведь для бюджетов это дополнительный доход, а для населения способ использования земли для своих личных нужд. При этом делать какие-либо выводы и давать оценку правоприменительной практике, на наш взгляд, довольно преждевременно.

Литература

1. Васильев Э. Х. Правовые механизмы обеспечения прав граждан при предоставлении земель для строительства объектов недвижимости // Современное право. 2014. № 1. С. 70–74.
2. Железнов Д. С. Правоотношения по предоставлению земельных участков для строительства: понятие, структура, элементы // Аграрное и земельное право. 2015. № 5(125). С. 12–16.
3. Железнов Д. С. Предоставление земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности, гражданам и юридическим лицам // Аграрное и земельное право. 2015. № 1. С. 24–31.
4. Орешкина О. В. Правовое обеспечение предоставления и изъятия земель: автореф. дис. ... канд. юр. наук. Саратов, 2004. 24 с.
5. Прокошева Е. А. Особенности и некоторые проблемы административного санкционирования при предоставлении земельных участков для строительства в условиях земельной реформы // Юридический мир. 2016. № 7. С. 49–52
6. Тихомиров М. Ю. Предоставление земельных участков для строительства: новые правила. М.: Изд-во Тихомирова М. Ю., 2014. С. 54.

PROBLEMS OF LEGAL REGULATION OF GRANTING LAND PLOTS THAT ARE IN STATE OR MUNICIPAL OWNERSHIP

Sanzhiyeva Ekaterina Borisovna

2nd year Master student,

Buryat state University by Dorji Banzarov

Sukha Bator St. 6, Ulan-Ude, 670000, Russia

E-mail: e-sanzhieva@mail.ru

This work is devoted to the study of the current state of legal regulation of relations related to the provision of land plots that are in state or municipal ownership, identifying current theoretical and practical problems in this area. For this purpose, the author identified the features of legal regulation of land relations, considered and analyzed the procedure for granting land plots. Problems were identified that prevent citizens from registering land plots from state ownership, and measures were proposed to eliminate them. The conclusions state that land legislation requires a more thorough analysis and a change in approach due to changing realities.

Keywords: land plot; state and municipal property; authorized body; auction; land reform; land surveying.