

Рыхлицкая Людмила Степановна
Магистр. Кафедра гражданского и предпринимательского права
Новосибирский государственный университет экономики и управления
«НИНХ» ,
(ФГБОУ ВО «НИНХ», НГУЭУ

**АКТУАЛЬНЫЕ ПРОБЛЕМЫ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО
УЧАСТКА , НАХОДЯЩЕГОСЯ В ГОСУДАРСТВЕННОЙ ИЛИ
МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ**

Аннотация

Главной составляющей деятельности человека и государства является земля. В настоящее время ввиду существенных изменений гражданского и земельного законодательства уделяется большое внимание земельно-имущественной сфере, вопросам взаимодействия государственной власти , органов местного самоуправления в целях качественного оказания муниципальных услуг. Актуальность проблем ,связанных с предоставлением земельных участков повысилась .Это связано с развитием строительной сферы, увеличения объема жилищного строительства ,увеличения потребности в земельных участках для возведения торговых, промышленных объектов. Цель работы – выявления в процессе изучения и анализа нормативно-правовых актов Объектом изучения –общественные отношения ,связанные с предоставлением земельных участков , находящихся в государственной или муниципальной собственности . Предметом изучения являются нормы российского права, регулирующие отношения в сфере предоставления земельных участков В процессе исследования применялись общенаучные методы познания, а также частные методы: сравнительно-правовой ,техничко-юридический, системного анализа,

формально-логический. Научная новизна работы заключается в проведении исследования изменений в Земельном кодексе РФ, других законодательных актов РФ.

Ключевые слова. *Земельный кодекс , земельный участок , земельный налог , безвозмездного пользование.*

Введение

В настоящее время большое количество граждан и юридических лиц обращаются в исполнительные органы государственной власти, с целью приобретения земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности. Общая площадь земель, находящихся в государственной и муниципальной собственности, на 1 января 2020 года составила 1 579 514,5 тыс. га (92,2% от всей площади земельного фонда страны), а общая площадь земель в собственности юридических лиц - 21 859,2 тыс. га (1,3%). При этом доля земельных участков, находившихся в собственности граждан, сократилась на 975,0 тыс. га и составила 111 145,4 тыс. га (6,5%). В основном уменьшение площади таких участков наблюдалось в 55 регионах. Среди них Челябинская область (на 110,9 тыс. га) , Ставропольский край (на 64,7 тыс. га) , Саратовская область (на 57,5 тыс. га) , Алтайский край (на 55,4 тыс. га), Липецкая область (на 51,4 тыс. га) и другие. Данное процентное соотношение показывает, что земель государственной и муниципальной собственности значительно больше, соответственно их динамическое развитие, предоставление и правовое регулирование остается актуальным на сегодняшний день. Произошло фактическое перераспределение земель между группами лиц. Это связано с выкупом юридическими лицами земельных участков, предоставленных им на праве пользования и аренды. Также причиной послужили факты передачи гражданами долей в общей собственности на земельный участок в уставный капитал сельскохозяйственного предприятия и выкупа у граждан долей в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения. Так, площадь категории земель лесного

фонда увеличилась на 0,08% - до 1 126 643 тыс. га, а площадь категории земель сельхоз назначения уменьшилась на 0,22% - до 381 673 тыс. га. Это произошло за счёт передачи земель от сельхозпредприятий в ведение лесхозов. На ситуацию повлиял тот факт, что значительные площади земель сельскохозяйственного назначения утратили свои исходные качества, заросли лесом и стали непригодны для дальнейшего использования по целевому назначению. Площадь земель населенных пунктов увеличилась на 0,24% - до 20 551,7 тыс. га. Это объясняется результатами работ по упорядочению, установлению и утверждению границ городских и сельских населенных пунктов, которую Росреестр проводит совместно с регионами. Основная задача – наполнение сведениями ЕГРН с целью формирования полного и точного реестра недвижимости и эффективного управления земельными ресурсами. В этих целях Росреестр начал работу по выполнению комплексного плана по наполнению ЕГРН актуальными и точными сведениями, со всеми субъектами утверждены «дорожные карты» для эффективной реализации проекта. Государство предоставляет гражданам возможность узаконить ранее сформированные объекты недвижимости через амнистии (дачная, лесная, гаражная). Также можно говорить об общей цифровизации и переводе всё большего количества государственных услуг в электронный вид. В 2020 году по поручению Председателя Правительства РФ М.В. Мишустина Росреестр провёл анализ эффективности использования земельных участков для определения возможности их вовлечения в жилищное строительство. Была установлена возможность потенциально вовлечения в оборот под жилищное строительство 5 560 земельных участков и территорий общей площадью 107,18 тыс. га, что в два раза превышает целевой показатель национального проекта «Жилье и городская среда». Данные сведения планируется предоставить в рамках сервиса «Земля для стройки», который в том числе будет функционировать на Публичной кадастровой карте.

Росреестр работает над программой цифровой трансформации, концепция которой предполагает создание единой архитектуры данных и систем Росреестра. На базе новой цифровой платформы будет создан ряд клиентских сервисов, в том числе «Земля просто», это аналог «дальневосточный гектар», когда клиент через удаленный доступ сможет выбрать участок и сформировать схему, поставить объект на кадастровый учет. Объективная потребность совершенствования оборота земель в России будет обеспечена также за счет перераспределения земель и земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и таких земель и земельных участков, находящихся в частной собственности (гл. 5.4 ЗК РФ). Ранее такое перераспределение земель если и не запрещалось, то и не регулировалось должным образом. А все, что специально не разрешено в отношении государственных или муниципальных земель, то запрещено, поэтому и не совершался обмен такими земельными участками. Нередко муниципальным образованиям дополнительно требуются земли для выполнения государственных задач. В соответствии с новой гл. 5.5 ЗК РФ будет осуществляться безвозмездная передача земельных участков, находящихся в федеральной собственности, в муниципальную собственность или в собственность субъектов Российской Федерации. Впервые регулируется использование земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитута. Использование земель осуществляется на основе схемы размещения нестационарных торговых объектов, или на основе договора на установку и эксплуатацию рекламной конструкции, или на основе разрешения на использование земель, например, для проведения инженерных изысканий; капитальный или текущий ремонт линейного объекта; размещение нестационарных торговых объектов, рекламных конструкций. Это позволит предпринимателям не заключать договоры аренды земельных участков, например, для торговли с машин, из контейнеров, вагончиков и т.

Д. (гл. 5.6 зк рф). Можно сделать вывод, что все изменения земельного законодательства связаны с правовым регулированием государственных и муниципальных земель и свидетельствует о том, что предмет земельного права претерпевает существенные изменения и, в основном, будет представлять собой правовое регулирование перераспределения публичных земель.

Порядок и способы предоставления земельного участка

Начало земельной реформы в 1990-е г ориентировало на постепенный отказ от права безвозмездного срочного пользования как экономически не выгодного, замену его договором аренды. Но объективные потребности развития общественных отношений повлекли расширение числа случаев предоставления государственных и муниципальных земельных участков на этом праве без торгов и бесплатно в социальных целях, прежде всего для строительства жилья. Право безвозмездного пользования относится к обязательственным правам, поскольку основанием для передачи земельного участка на этом праве является договор безвозмездного пользования (договор ссуды, ст. 689 ГК РФ) .Сейчас термин «право безвозмездного пользования» утратил в своем названии эпитет «срочное», но по сути таковым остался, так как в ЗК РФ устанавливаются различные сроки безвозмездного пользования для отдельных случаев, а уже в этих пределах конкретный срок пользования устанавливается по заявлению лица, заинтересованного в получении земельного участка. Пункт 2 ст. 39.10 ЗК РФ дает довольно большой перечень случаев предоставления в безвозмездное пользование земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности. Некоторые из этих случаев и ранее были известны из ст. 24 ЗК РФ, а новые случаи в большей степени направлены на социальную поддержку. Например, гражданам предоставляются земельные участки в безвозмездное пользование для жилищного строительства, личного подсобного хозяйства на срок не более шести лет, если в их работе

заинтересовано муниципальное образование. При этом субъекты Российской Федерации должны продолжить правовое регулирование и определить, в каких муниципальных образованиях и по каким специальностям будет устанавливаться такое льготное предоставление земельных участков. Установлена возможность получения на срок не более пяти лет земельного участка для осуществления сельскохозяйственной деятельности не только гражданам, но и юридическим лицам. Кроме того, некоммерческие организации, созданные гражданами для огородничества или садоводства, в целях жилищного строительства также могут получить земельные участки в безвозмездное пользование. Все это поможет малоимущим гражданам решать жилищную проблему, начинать мелкое предпринимательство в сельском хозяйстве. Государство создает условия для решения жилищной проблемы. Получить землю без торгов смогут и юридические лица, если они будут строить социально важные объекты – детские сады, больницы, школы, спортивные комплексы. Земельные участки, предназначенные для ведения сельскохозяйственного производства, без торгов предоставляются религиозным организациям, казачьим обществам. Это направлено не только на поддержку названных организаций, но и на стимулирование развития сельского хозяйства. Сокращение сроков оформления предоставления земельных участков является проблемой, которую не могут разрешить многие годы. Перспективы столь сильного сокращения сроков подают надежду на быстрое оформление прав на земельные участки, так и на опасения несоблюдения сроков. Если обратиться к порядку предоставления земельных участков без торгов, установленному ст. 39.14 ЗК РФ, то он включает несколько этапов, только один из которых – предварительное согласование предоставления земельных участков – может длиться до 30 дней. И все-таки правовое регулирование в определенных пределах обеспечивает сокращение существующих сроков предоставления земельных участков из государственных или муниципальных земель. По общему правилу арендатор земельного участка, находящегося в государственной или

муниципальной собственности, не имеет преимущественного права заключения на новый срок договора аренды земельного участка без проведения торгов. Но п. 3, 4 ст. 39.6 ЗК РФ установлены некоторые случаи и условия, при которых это правило не действует, т. е. договор аренды может быть пролонгирован. Процедура предоставления земельного участка в аренду без проведения торгов будет использоваться в борьбе с «долгостроем» на государственных или муниципальных землях. Не использование земельного участка для жилищного или иного строительства в течение трех лет является основанием прекращения прав на землю, в том числе договора аренды земельного участка (п. 2 ст. 46 ЗК РФ). При этом земельный участок предоставляется однократно собственнику объекта незавершенного строительства, право собственности на который приобретено по результатам публичных торгов по продаже этого объекта, изъятого у предыдущего собственника в связи с прекращением действия договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности. Порядок отчуждения объекта незавершенного строительства урегулирован ст.239.1ГКРФ,и будет действовать в отношении, договоров аренды земельных участков, заключенных до дня вступления этой статьи в силу.

В соответствии с Гражданским кодексом стороны договора аренды самостоятельно определяют свои взаимоотношения и в установлении срока аренды. В земельном законодательстве устанавливаются предельные сроки для заключения договора аренды (максимальные или минимальные). Сроки для договоров аренды государственных или муниципальных земельных участков установлены в п. 8 ст. 39.8 ЗК РФ. Размер арендной платы в установленных случаях не может быть выше размера земельного налога. Перечень случаев льготного установления размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, исчерпывающий (п. 5. ст. 39.7 ЗК РФ), что пресекает

субъективизм при определении арендной платы. В число арендаторов, материально поддерживаемых государством, включены, например, лица, имеющие право на предоставление бесплатно и без торгов в собственность земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности. Иногда запрашиваемый гражданином земельный участок не могут предоставить на праве собственности, потому что он зарезервирован для государственных или муниципальных нужд либо ограничен в обороте. То есть если бы не было ограничений по приватизации данного земельного участка, то он перешел бы в собственность гражданина и тот вносил бы земельный налог, размер которого менее обременителен по сравнению с арендной платой. По этой же причине такой размер арендной платы устанавливается гражданам, имеющим в соответствии с федеральными законами, законами субъектов Российской Федерации право на первоочередное или внеочередное приобретение земельных участков. Юридическим лицам столь низкая арендная плата за земельный участок устанавливается, если они участвуют в решении социальных задач государства (например, лица, заключившие договор об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома коммерческого или социального использования или о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса).

Систематизированы случаи предоставления земельного участка гражданину или юридическому лицу в собственность бесплатно. Случаев бесплатного предоставления земельных участков в ст. 39.5 ЗК РФ названо немного, большей частью они были известны законодательству, но находились в разных нормативных актах. Число субъектов бесплатного предоставления земельных участков попадают прежде всего граждане, например, имеющие трех и более детей. В этот список включены граждане, получившие в свое время в безвозмездное пользование на срок не более чем шесть лет земельные участки для ведения личного подсобного хозяйства или

осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством. По истечении пяти лет этим гражданам бесплатно предоставляются их земельные участки при условии, что они использовались в соответствии с установленным разрешенным использованием.

Заключение

Анализ последних изменений земельного законодательства Российской Федерации позволяет выделить ряд тенденций его развития на современном этапе. Одной из наиболее заметных тенденций развития земельного законодательства Российской Федерации на современном этапе является усиление взаимодействия земельного и градостроительного законодательства. Необходимо отметить, что такая тенденция наметилась давно и в основном связана с появлением и вступлением в законную силу Градостроительного кодекса Российской Федерации (ГрК РФ), однако до внесения последних изменений в земельное законодательство не была столь ощутимой.

Проблемы земельного законодательства Российской Федерации:

1. Нестабильность земельного законодательства

Анализ изменений, внесенных в земельное законодательство Российской Федерации, позволяет прийти к выводу о его нестабильности на современном этапе. После вступления в силу Закона № 171-ФЗ с учетом качества внесенных изменений, в том числе с учетом отказа от ряда прежних институтов и введения целого ряда новых, можно условно говорить о том, что ЗК РФ, по сути, является «новым».

2. Сложность изложения

Важной проблемой российского земельного законодательства на современном этапе является сложность изложения норм ЗК РФ и их несистемное расположение. ЗК РФ в новой редакции является достаточно

сложным в плане изложения норм и доступен только лицами ,обладающими специальными юридическими знаниями.

3. Наличие пробелов в правовом регулировании.

К числу наиболее значимых пробелов можно отнести следующие:

1) отсутствие обязанностей собственников объектов недвижимого имущества оформить права на земельные участки, занятые такими объектами недвижимого имущества, а также отсутствие ответственности за несовершение указанных действий в определенный срок;

2. нерешенность следующих вопросов:

- прекращение сервитутов, установленных на основании судебных решений;
- изменение и пересмотр размера платы за земельные участки; 10
- эффективная защита правообладателей земельных участков при оспаривании кадастровой стоимости;

Реформирование земельных отношений в свете принятых изменений земельного законодательства будет способствовать повышению гарантий реализации прав граждан и юридических лиц по получению земельных участков из государственных или муниципальных земель, рациональному использованию земель в Российской Федерации.

Список литературы:

1. Гражданский кодекс Российской Федерации от 30 ноября 1994 г. – Ч. 1. № 51-ФЗ с изм. и доп. от 22 октября 2014 г № 315-ФЗ // СЗ РФ.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая): Федеральный закон от 30 ноября 1994года № 51-ФЗ.
- 3 Земельный кодекс Российской Федерации: [принят Гос. Думой 28 сент. 2001 г. : одобрен Советом Федерации 10 окт. 2001 г. : изм. Федер. законов ... от 3 июля 2016 г. № 373-ФЗ] : по сост. на 5 февр. 2017 г. + сравн. табл. изм. - М., 2017. - 189
4. О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации: Федеральный закон от 25 октября 2001 года № 137-ФЗ.
5. Умеренко Ю.А. Тенденции развития и некоторые проблемы земельного законодательства Российской Федерации на современном этапе / Ю. А. Умеренко // Имущественные отношения в Российской Федерации. - 2016. - №
6. Государственный (национальный) доклад о состоянии и использовании земель в Российской Федерации в 2019 году