

Предоставление земельных участков как элемент реализации жилищной политики

Научный руководитель – Бандорин Леонид Евгеньевич

Андреева Анна Денисовна

Студент (магистр)

Московский государственный университет имени М.В.Ломоносова, Юридический факультет, Москва, Россия
E-mail: anna.0912@mail.ru

Жилье- базовая потребность человека, поэтому жилищная политика является одним из основных направлений социально-экономического развития Российской Федерации.

Жилищная отрасль за период с 2005 по 2016 год достигла существенных успехов: в 1,4 раза сократилась потребность населения в улучшении жилищных условий, в 2 раза вырос объем строительства. Но до сих пор остаются нерешёнными важные проблемы: 33% существующего жилья построено до 1970 года и не отвечает современным требованиям, 65 % семей не имеют возможности обслуживать ипотечный кредит (низкая доступность жилья), 4,3 % семей состоят на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях [6].

Эффективность развития и качество реализации жилищной политики определяют прогнозы, целевые программы («Жилище»), национальные проекты («Жилье и городская среда»). В прогнозе развития в качестве приоритетных задач жилищной политики выделяется: повышение доступности жилья для населения и уровня комфорта жилищного фонда, обеспечение баланса спроса и предложения на рынке жилья, увеличение объемов строительства жилья экономического класса [3].

Для реализации указанных задач необходимо масштабное строительство жилья, которое невозможно без наличия земельного участка и законных прав на него. В связи с тем, что 92,2% земель в России находятся в государственной и муниципальной собственности, то основным способом предоставления земельных участков для строительства, в том числе жилищного, является их предоставление органами государственной власти или местного самоуправления. Процедура предоставления земельных участков претерпела коренные изменения в ходе большой реформы земельного законодательства 2014 года [5], которая имела своей целью создание более прозрачной процедуры приобретения земельных участков, улучшение предпринимательского климата в строительной сфере, усиление мер, направленных на ускорение строительства.

Изначально Земельный кодекс РФ подразделял процедуру предоставления земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, в зависимости от цели предоставления: для строительства (с предварительным согласованием мест размещения объектов и без такового) и для иных целей, не связанных со строительством. Кроме того, Земельный кодекс РФ содержал специальные нормы, посвященные жилищному строительству. Законодатель отказался от прежней дифференцированной по целям процедуры, заменив ее единой. Сама процедура предоставления земельных участков подверглась также детальной регламентации, что должно стать гарантией реализации прав на землю заинтересованными субъектами и обеспечить прозрачность всего процесса предоставления земельных участков.

Процедура выбора земельного участка и предварительного согласования мест размещения объектов была заменена четко урегулированной процедурой подготовки схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории и принятием решения о предварительном согласовании предоставления земельного участка, в связи с чем практически не может возникнуть свобода административного усмотрения [4].

Также появляется общее правило запрета продажи земельных участков на торгах, основным видом разрешенного использования которых является строительство зданий и сооружений. Таким образом, основным титулом на земельный участок для жилищного строительства является аренда. По всей вероятности, подобное решение направлено на установление более жесткого контроля за сроками строительства и соблюдением целевого использования земельного участка.

Одним из изменений стало установление предельных сроков аренды земельного участка и отмена преимущественного права на заключение договора аренды на новый срок. С одной стороны положения направлены на стимулирование застройщиков, а с другой стороны отмена преимущественного права должным образом не учитывает объективную реальность строительной сферы.

Изменения, внесенные в Земельный кодекс, создали вариативные параметры предоставления земельных участков для жилищного строительства: по титулу (собственность, аренда, постоянное (бессрочное) пользование, безвозмездное пользование), по способу (на торгах, без торгов), по возмездности (за плату, бесплатно), по объему освоения (строительство одного объекта, комплексное строительство). Комплексное освоение в свою очередь подразделяется на: комплексное освоение территорий, развитие застроенных территорий, комплексное развитие территорий, комплексное освоение территорий в целях строительства стандартного жилья и строительства наемных домов, реновацию. Так необходимо отметить тенденцию перехода от точечной застройки к комплексному строительству, а также тенденцию усиления взаимодействия земельного и градостроительного законодательства [1].

Также одной из появившихся в 2014 году тенденций стала возможность перераспределения полномочий между органами местного самоуправления и органами государственной власти субъекта РФ. В результате органы власти субъектов «отбирают» у муниципалитетов полномочия по распоряжению земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена. При этом остается неурегулированным вопрос правопреемства при таком перераспределении [2].

Из вышеизложенного следует, что процедура предоставления земельных участков для жилищного строительства в ходе реформирования земельного законодательства подвергалась существенным улучшениям и дополнениям, но остаются некоторые спорные вопросы.

Источники и литература

- 1) Актуальные проблемы земельного, градостроительного и природоресурсного права: учебное пособие / отв. ред. О.А. Зиновьева, Н.О. Ведьшева, М., Проспект, 216 с.
- 2) Бандорин Л.Е. «О перераспределении полномочий органов государственной власти субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления в области земельных отношений» // Экологическое право № 6, 2016, С. 34-38
- 3) "Прогноз долгосрочного социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2030 года" (разработан Минэкономразвития России) // СПС КонсультантПлюс
- 4) Прокошева Е.А. Особенности и некоторые проблемы административного санкционирования при предоставлении земельных участков для строительства в условиях земельной реформы // Юридический мир , 2016, № 7 // СПС КонсультантПлюс

- 5) Федеральный закон "О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации" от 23.06.2014 N 171-ФЗ // СПС КонсультантПлюс
- 6) Стратегия развития жилищной сферы Российской Федерации на период до 2025 года
URL: <https://www.minstroyrf.ru/docs/15909/>