

Права граждан на приобретение земельных участков, находящихся в государственной, муниципальной собственности: проблемы теории и практики

Научный руководитель – Левочки Валентина Вячеславовна

Слесаренко Наталья Валерьевна

Студент (магистр)

Северо-Восточный федеральный университет имени М.К. Аммосова, Юридический факультет, Якутск, Россия

E-mail: iamridman@gmail.com

В связи с вступлением в законную силу 1 марта 2015 года Федерального закона от 23 июня 2014 года № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее - Закон № 171-ФЗ) внесены изменения в земельное законодательство России. Земельные отношения представляют собой комплекс имущественных, гражданских и административных управленческих общественных отношений. Это является предметом земельного права. Административный метод регулирования применяется, когда земля выступает объектом управления со стороны государства.

Первой проблемой является нестабильность законодательства. Законодатель должен обеспечить соответствие закона уровню развития общественных отношений по поводу земли, что приводит к регулярным изменениям ряда его положений. Земельные участки являются основой хозяйственной жизни в стране, требующие стабильности и абсолютности прав. Распространенный институт договора аренды на земельные участки в нашем законодательстве предполагает возникновение относительных прав на землю, зависящих от существования договорных отношений.

Вторая проблема — это несистемность и сложность изложения. ЗК РФ является сложным для восприятия в плане изложения норм права, и доступен для понимания только специалистам. В ЗК РФ часто нормы являются отсылочными. Можно обратиться к главе V.4 ЗК РФ «Перераспределение земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, между собой и таких земель и (или) земельных участков и земельных участков, находящихся в частной собственности», которая оперирует специальной терминологией, устанавливает основания и условия для перераспределения земельных участков. Данная ситуация не обеспечивает действие статьи 36 Конституции РФ, согласно которой граждане имеют равный доступ к земле и даже в праве зарегистрировать на него свои права. Интерпретирование отсылочных норм ЗК РФ, затрудняет гражданам реализацию своего конституционного права. Необходимо совершенствовать юридическую технику в доступности изложения норм ЗК РФ, что снизит количество административных действий и процедур.

Третья проблема — это противоречивая правоприменительная практика. Согласно статей 214 и 215 ГК РФ, земельные участки могут находиться в собственности Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальной собственности, и земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена [2]. Управлять и распоряжаться такими земельными участками должно государство в лице уполномоченного органа местного самоуправления [4]. Наряду с управлением земельными участками органом местного самоуправления, существует судебный орган, который отличается от первого и влияют на управление, распоряжение земельными участками. Во-первых, основным началом осуществления распоряжения и управлением земельными участками для органа

местного самоуправления является разъяснение Министерства экономического развития Российской Федерации, в ведении которого находятся такие федеральные органы, как Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии, Федеральное агентство по управлению государственным имуществом. Главным минусом в данном разъяснении является то, что в соответствии с Положением о Министерстве экономического развития Российской Федерации не имеются предписания по их полномочиям, отсутствует разъяснение законодательства Российской Федерации и его применение. В связи с этим, решающую роль в судьбе земельного участка принимает суд, чьи решения обязательны для всех в силу ч. 1 статьи 16 Арбитражного процессуального кодекса РФ [1]. Суды вынуждены принимать решения, несмотря на пробелы правового регулирования в сфере земельных отношений. Обратим внимание на судебную практику, Постановление Арбитражного суда Восточно-Сибирского округа от 06.06.2019 года по делу № А33-29061/2018, в котором установлено, что ненадлежащее исполнение органом местного самоуправления обязанности по публичному информированию населения и заинтересованных лиц о предстоящем предоставлении земельных участков в аренду для строительства привело к устранению конкуренции [3]. Основанием для принятия решения о недействительности договора аренды земельного участка явилось нарушение проведения торгов при предоставлении объекта недвижимости. Поскольку согласно п. 74 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 № 25 "О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации" указано, что сделка, нарушающая требования закона или иного правового акта и при этом посягающая на публичные интересы либо права и охраняемые законы интересы третьих лиц является ничтожной.

Таким образом, одним из источников решения проблем в земельном законодательстве может стать анализ, обобщение и изучение судебной практики, которая в свою очередь восполняет пробелы в правовом регулировании земельных отношений. В связи с чем, теоретическое и практическое обсуждение проблем земельного законодательства РФ, поиск их решения приобретает особую актуальность, поскольку от своевременного решения рассмотренных проблем зависит дальнейшее развитие земельных отношений в целом.

Источники и литература

- 1) Арбитражный процессуальный кодекс Российской Федерации : Федеральный закон от 24 июля 2002 года № 95-ФЗ.
- 2) Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) : Федеральный закон от 30 ноября 1994 года № 51-ФЗ.
- 3) Постановление Арбитражного суда Восточно-Сибирского округа от 06.06.2019 N Ф02-2370/2019 по делу № А33-29061/2018.
- 4) Умеренко Ю.А. Распоряжение земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена: обзор основных изменений земельного законодательства // Юрист. 2015. № 15. С. 40–45.