

Проблемы, возникающие при образовании земельных участков.

Научный руководитель – Козырь Ольга Михайловна

Хубиева Мариям Хасановна

Аспирант

Московский государственный университет имени М.В.Ломоносова, Юридический факультет, Кафедра экологического и земельного права, Москва, Россия

E-mail: mariyamhubieva@mail.ru

Проблемы, возникающие при образовании земельных участков.

Поскольку земля была исключена из гражданского оборота в течение почти всего 20 века, проблема образования земельных участков не стояла перед советским законодателем.

В настоящее время актуальность проблем, связанных с образованием земельных участков, обусловлена возрастающими потребностями гражданского оборота, о чем также свидетельствует введение в 2008 году отдельной главы 1.1 Земельного кодекса Российской Федерации (далее ЗК РФ).

В силу статьи 11.2 ЗК РФ земельные участки образуются при разделе, объединении, перераспределении земельных участков или выделе из земельных участков, из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Данный перечень способов образования земельных участков не является исчерпывающим.

Так, в соответствии с частью 3 статьи 4 Федерального закона от 25.10.2001 №137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» гражданин Российской Федерации вправе приобрести бесплатно в собственность земельный участок, который находится в его фактическом владении, если на таком земельном участке расположен жилой дом, право собственности на который возникло у гражданина до дня введения в действие Земельного кодекса Российской Федерации либо после дня введения его в действие, при условии, что право собственности на жилой дом перешло гражданину в порядке наследования и право собственности наследодателя на жилой дом возникло до дня введения в действие Земельного кодекса Российской Федерации.

Одной из часто встречающихся проблем на практике при образовании земельных участков является проблема наложения границ земельных участков, что обусловлено, в том числе неправильным формированием земельных участков.

Особый интерес представляет проблема наложения границ земельного участка на земли лесного, водного фонда, что обусловлено также противоречиями между сведениями, имеющимися в государственном лесном реестре, государственном водном реестре и сведениями, имеющимися в ЕГРН, правоустанавливающих или правоудостоверяющих документах.

Проблему наложения границ на земли лесного фонда попытался разрешить законодатель путем принятия 29.07.2017 «лесной амнистии», суть которой заключается в том, что если право лица на земельный участок возникло до 01.01.2016, при установлении его принадлежности к определенной категории земель, приоритет имеют сведения ЕГРН, а при их отсутствии - сведения правоустанавливающих или правоудостоверяющих документов (ч.3 ст.14 Закона от 21.12.2004 №172-ФЗ; п.1 Письма Минэкономразвития России от 15.09.2017 №26268-ВА/Д23и).

Таким образом, можно выделить задачи, законодательное решение которых должно способствовать устранению некоторых проблем, возникающих при образовании земельных участков:

- усиление ответственности органов власти, участвующих в формировании земельных участков;
- согласование сведений, содержащихся в ЕГРН, государственном лесном реестре, государственном водном реестре;
- согласование сведений, имеющихся в государственном кадастре недвижимости и кадастре особо охраняемых природных территорий.

Источники и литература:

1. Земельный кодекс Российской Федерации;
2. Федеральный закон от 25.10.2001 №137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации»;
3. Федеральный закон "О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую" от 21.12.2004 N 172-ФЗ