

-выявлено, что земельное законодательство, регулирующее порядок перевода земель из одной категории в другую, снимает основные проблемы на стадии правоприменительной практики, но не на стадии разработки нормативно-правовых актов. Отсюда происходят не всегда верные решения судов, которым приходится брать на себя и правотворческую функцию;

-установлена необходимость внесения некоторых изменений в действующее законодательство, устранения существующих неточностей и несоответствий и создания новых законодательных актов. Они должны охватывать все вопросы, касающиеся понятия «категория земель» и описывать полное изменение целевого назначения земельного участка.

Литература

5. Аверьянова, Н. Н. Государственное регулирование земельных отношений Текст.: учеб. пособие/ Н. Н. Аверьянова. ООО Проспект, 2016. – 84 с.
6. Земельный кодекс Российской Федерации // Собрание законодательства Российской Федерации, 08.04.2013, №14, ст.1663.
7. Проектная документация. Федеральная таможенная служба. Сибирское таможенное управление. Бурятская таможня. Реконструкция многостороннего автомобильного пункта пропуска (МАПП) «Кяхта», Республика Бурятия, пропускной способностью 1000авт/сут. 221/08 - 10107 Том 2/ Государственная корпорация "Росатом", ОАО "Атомэнергпром", Открытое акционерное общество Сибирский проектно-изыскательский институт "ОРГСТРОЙПРОЕКТ".
8. Федеральный закон «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую» от 21.12.2004 №172-ФЗ (ред.от 20.04.2015).
9. Федеральный закон "О разграничении государственной собственности на землю" от 17.07.2001 N 101-ФЗ (ред. от 03.06.2006).

ОСОБЕННОСТИ ФОРМИРОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ САДОВОДЧЕСКОГО ТОВАРИЩЕСТВА В РОССИИ В РАЗНЫЕ ПЕРИОДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА

А.В. Алиферова

Научный руководитель директор ООО «Азбука земельно-имущественных отношений»

Т.А. Тырышкина

Национальный исследовательский Томский политехнический университет, г. Томск, Россия

Первое садоводческое товарищество появилось в России в середине XX века. На данный момент число садоводческих товариществ в Томской области составляет около 550 штук с общим числом участков более 12 тысяч. Создание новых садоводческих товариществ продолжается до сих пор. Предоставление земельного участка для ведения гражданами садоводства, огородничества или дачного хозяйства входит в полномочия органов местного самоуправления, которые в соответствии с действующим законодательством распоряжаются неразграниченными землями, находящимися в муниципальной собственности.

Целью данной работы является анализ процедуры предоставления земельного участка для размещения садоводческого товарищества до и после земельной реформы 2015 года. Актуальность работы заключается в подробном рассмотрении внесенных с 1 марта 2015 года изменений во все уровни земельного законодательства.

Создание садоводческого товарищества в нашей стране в настоящий момент – процедура достаточно сложная и затрагивает многие области права (гражданское, земельное, налоговое). Председатель образованного товарищества должен обладать достаточными знаниями во многих вопросах. После образования и регистрации в органах налоговой службы соответствующего юридического лица, оно вправе обратиться за предоставлением земельного участка.

До 1 марта 2015 согласно статьям 30, 31 ЗК РФ (в старой редакции) образование земельного участка для размещения садоводческого товарищества происходило как образование земельного участка для строительства с предварительным согласованием места размещения.

В границах Томского района земельные участки для размещения садоводческих товариществ предварительно согласовывали с Комиссией Томского района по выбору земельных участков для строительства объектов, действовавшей на основании Распоряжения от 17.03.2009 г. № 66-П.

В целом, процесс создания и оформления земельного участка для целей садоводства был разделен на два больших этапа: формирование общего земельного участка, передаваемого самому товариществу на праве аренды и формирование участков для его членов и передаваемых им в собственность (рис. 1).



Рис. 1– Схема образования земельного участка для садоводства до 1 марта 2015 года

1 марта 2015 г. вступил в силу Федеральный закон от 23 июня 2014 г. № 171-ФЗ "О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации" [4] (далее - Закон). Его основной целью является установление нового порядка предоставления земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности, и изменение правового регулирования возникновения, прекращения и реализации прав на земельные участки.

Самым главным изменением, касающимся предоставления всех земельных участков, является перераспределение полномочий между муниципальными образованиями. Как отмечено выше, предоставлением земельных участков из неразграниченной собственности занимались городские округа и муниципальные районы. С 1 марта 2015 года полномочия по распоряжению такими землями перешли на уровень того муниципального образования, чей Генеральный план является основным для данной территории. Таким образом, на территории Томского района, где каждое из 16-ти сельских поселений приняло к 2015 году свой Генеральный план, полномочия перешли именно к ним.

До 1 марта 2015 года приобретение садового, огородного или дачного земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения допускалось только, если заинтересованное лицо являлось членом соответствующего садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения. С 01.03.2015 года для получения таких участков не обязательно вступать в некоммерческие объединения.

Существенно изменился и порядок предоставления земельных участков некоммерческим организациям граждан для ведения дачного хозяйства, садоводства и огородничества. С 1 марта 2015 г. вступили в силу новые правила, согласно которым предоставление земельных участков для ведения дачного хозяйства осуществляется только по результатам торгов, участниками которых могут быть исключительно юридические лица. Земельные участки для ведения садоводства и огородничества предоставляются некоммерческим объединениям граждан в безвозмездное пользование. При этом законом установлены правила расчета максимальной площади земельных участков, которые могут быть предоставлены для ведения садоводства и огородничества. После разработки документации по планировке территории, образования земельных участков и их распределения между членами некоммерческой организации граждан, такие земельные участки предоставляются данным членам в собственность или аренду без проведения торгов.

Из Федерального закона «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» № 66-ФЗ [1] полностью исключается глава VI «Особенности предоставления в собственность и оборота садовых, огородных и дачных земельных участков», в том числе и статья 28, устанавливавшая особый порядок приватизации земельных участков для членов объединений, не получивших право собственности на земельный участок по каким-либо причинам. Фактически эта статья переносится в части 2.7 — 2.10 статьи 3 Федерального закона «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» № 137-ФЗ.

Важное нововведение – возможность аренды земельного участка за плату не выше земельного налога на этот участок, если он не может быть предоставлен в собственность члену объединения по причине резервирования для государственных или муниципальных нужд, либо ограничения в обороте.

Изменяется и комплект документов, которые должен подать член объединения в орган местного самоуправления (или государственный исполнительный орган) для получения решения о предоставлении земельного участка в собственность. Описание местоположения земельного участка заменяется на схему расположения участка на кадастровом плане территории. Схему можно не предоставлять, если имеется утверждённый проект межевания территории, проект организации и застройки территории объединения, либо, если описание местоположения границ зафиксировано в Государственном кадастре недвижимости. Вместо заключения правления о закреплении за данным членом СНТ земельного участка и о соответствии описания его местоположения фактическому предоставляется протокол (выписка из протокола) общего собрания членов (собрания уполномоченных) о распределении земельных участков между членами, либо иной документ (выписка из документа), устанавливающий такое распределение [3]. Что касается земельного участка, относящегося к имуществу общего пользования (земли общего пользования), то, как и сейчас, срок переоформления прав на него не устанавливается, а порядок остаётся прежним.

Общая схема предоставления земельного участка после проведения последней на данный момент земельной реформы выглядит следующим образом (рис. 2):



Рис. 2. Схема образования земельного участка для садоводства после 1 марта 2015 года

Земельная реформа, начатая в Российской Федерации с момента создания самого государства, продолжается до сих пор. Законотворческие процессы не затихают, продолжая вносить изменения в нормативно-правовые акты всех уровней, начиная с Федеральных законов, отвечая принципу адекватного отражения нормативно-правовых потребностей.

Произошедшая в марте 2015 года реформа несла в себе главной целью упорядочение многообразия трактовок предыдущей редакции и создания такой системы земельных правоотношений, которая бы максимально отвечала бы уже сложившимся процессам в этой области. Рассматривая разделы, связанные с предоставлением земельных участков для ведения гражданами садоводства, огородничества и дачного хозяйства, в первую очередь стоит отметить упрощение процедуры предоставления, более продуманные требования к организации объединений граждан, более верное распределение полномочий. Стоит так же отметить появившуюся необходимость создания множества административных регламентов на территории всей страны. Ведь с 1 марта 2015 года полномочия по распоряжению, а значит и по предоставлению земель, находящихся в неразграниченной муниципальной собственности перешло к тем муниципальным образованиям, чьи генеральными планами и градостроительными регламентами данные территории регулируются, т.е. функции одного органа исполнительной власти муниципального района теперь исполняют множество сельских поселений.

Литература

1. Федеральный закон от 15.04.1998 № 66-ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан»
2. Федеральный закон РФ от 25.11.2001 № 136-ФЗ «Земельный кодекс Российской Федерации».
3. Федеральный закон от 27.07.2010 № 210-ФЗ (ред. от 31.12.2014) «Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг» (с изм. и доп., вступ. в силу с 31.03.2015)
4. Федеральный закон от 31.12.2014 № 499-ФЗ "О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации"

ПРОБЛЕМЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ САДОВОДЧЕСКИХ ТОВАРИЩЕСТВ, ВЫЗВАННЫЕ РАЗВИТИЕМ ГОРОДСКОЙ ТЕРРИТОРИИ

А.В. Алиферова

Научный руководитель профессор О.А. Пасько

Национальный исследовательский Томский политехнический университет, г. Томск, Россия

На протяжении многих лет в Российской Федерации происходит сокращение площади сельскохозяйственных угодий, пашни и посевных площадей и изменение структуры использования земель, предназначенных для производства сельскохозяйственной продукции. Изучение состояния земель сельскохозяйственного назначения, в том числе, предназначенных для садоводства, является первой ступенью на пути к максимально рациональному использованию данного природного ресурса.

Цель данной работы заключается в рассмотрении и анализе проблем при использовании земель сельскохозяйственного назначения (предназначенных для садоводства), вызванных происходящими процессами урбанизации для формулировки основных принципов, ведущих к улучшению системы управления данными территориями и их более рациональному использованию.

Прилегающие к городу территории наиболее подвержены демографическим, социальным и территориальным изменениям, так как постоянно находятся между самим городом и более удаленными сельскохозяйственными районами. Именно здесь сталкиваются краткосрочные рыночные интересы, которые рассматривают землю как товар, и долгосрочные интересы, где земля является ресурсом.

Основными направлениями влияния урбанизации на использование земель для производства сельскохозяйственной продукции являются следующие:

1. Использование сельскохозяйственных земель для несельскохозяйственных целей (жилая, коммерческая и промышленная застройка).

Самым распространенным видом несельскохозяйственного использования сельскохозяйственных земель вблизи города является жилищное строительство. Городские жители перебираются в сельскую местность, что приводит к появлению новых поселений, в которых не занимаются сельским хозяйством. Развитие современных технологий позволяет работать удаленно, то есть больше времени проживать за городом. Поэтому рынок загородного жилья становится все более привлекательным для городских жителей.

2. Развитие инфраструктуры.

Увеличение жилой застройки вокруг городов требует развития инфраструктуры, а именно систем транспорта, коммуникаций, водо- и газоснабжения, строительства социальных объектов (детские сады, школы, поликлиники и т.д.). На территории садоводческих товариществ зачастую уже существуют основные коммуникации, рассчитанные на использование только в летний период. Инвестиции в инфраструктуру, включающие строительство новых дорог и модернизацию коммунального хозяйства, могут быть одним из наиболее важных факторов развития урбанизации, поскольку обеспечивают ее основу. Инвестиции в развитие инфраструктуры оказывают влияние на изменение структуры использования сельскохозяйственных земель в сельских районах, еще больше усложняя его. Расширение и модернизация сети автомобильных дорог ведут к негативным последствиям для сельской местности в связи с ростом транспортного потока и ухудшением экологии. С 2002 по 2011 гг. земли под дорогами в Российской Федерации увеличились на 58 тыс. га, наибольший прирост происходил в период с 2005 по 2008 гг. [2].

3. Рост стоимости земельных участков.