

Секция 8

ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВО, ГОСУДАРСТВЕННЫЙ КАДАСТР НЕДВИЖИМОСТИ И ВОПРОСЫ ЗЕМЕЛЬНО-ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ

АНАЛИЗ ПРАВОВОГО РЕЖИМА ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ДЛЯ САДОВОДСТВА, ОГОРОДНИЧЕСТВА И ДАЧНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В УСЛОВИЯХ ИЗМЕНЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА

В.И. Антохонова

Научный руководитель старший преподаватель М.В. Козина
Национальный исследовательский Томский политехнический университет, г. Томск, Россия

В России наиболее распространенными случаями использования земли в некоммерческих целях являются садоводство, огородничество или дачное хозяйство. С помощью этих видов земледелия выращивается высококачественная сельскохозяйственная продукция, осуществляется отдых граждан, развивается инфраструктура муниципальных образований и решается проблема жилищных условий граждан.

Всего число людей, занимающихся садоводством, огородничеством или дачным строительством, в России на 1 января 2016 года составляло 17281,6 тыс. чел., при этом в данных целях использовалось 1665,1 тыс. га земель [1]. В основном по России отмечается увеличение числа жителей, занимающихся этими видами деятельности, кроме того по состоянию на 1 января 2016 года было зафиксировано более 137,2 тыс. заявлений по предоставлению ЗУ для садоводства, огородничества или дачного строительства.

| Целевое назначение земельного участка | Годы | | | | | | |
|---------------------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| | 2009 г. | 2010 г. | 2011 г. | 2012 г. | 2013 г. | 2014 г. | 2015 г. |
| Садоводство | | | | | | | |
| Количество (тыс.) | 14002,1 | 14038,5 | 14055,3 | 14115,9 | 14125,6 | 14155,3 | 14266,6 |
| Площадь (тыс.га) | 1254,8 | 1259,7 | 1262,1 | 1275,8 | 1282,9 | 1277,3 | 1286,2 |
| Огородничество | | | | | | | |
| Количество (тыс.) | 2883,2 | 2860,8 | 2838,8 | 2831,3 | 2780,4 | 2746,1 | 2738,2 |
| Площадь (тыс.га) | 289,5 | 283,4 | 282,8 | 286,4 | 283,7 | 275,4 | 271,5 |
| Дачное строительство | | | | | | | |
| Количество (тыс.) | 153,7 | 172,4 | 189,8 | 223,6 | 233,3 | 262,5 | 276,8 |
| Площадь (тыс.га) | 46,6 | 63,8 | 75,1 | 92,6 | 100,8 | 101,0 | 107,4 |

Рис. 1 Статистика количества человек и площади земельных участков, предоставленных для ведения садоводства, огородничества и дачного строительства

В связи с ростом числа людей, желающих заниматься садоводством, нововведения в Земельном Кодексе Российской Федерации, затрагивающие порядок предоставления земельных участков в государственной или муниципальной собственности, существенно влияют на взаимоотношения между потенциальными владельцами таких земельных участков и органами государственной власти.

В данной статье представлены результаты анализа произошедших в 2015 году изменений в российском законодательстве касательно процедуры предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Правовое регулирование земель, используемых для ведения садоводства и огородничества, осуществляет Федеральный Закон от 15 апреля 1998 года №66-ФЗ и статьи 66 и 68 ЗК Российской Федерации в соответствии с целью их использования.

В соответствии с этим законом допускается ведение садоводства, огородничества или дачного хозяйства в индивидуальном и коллективном порядке. Во втором случае, граждане с целью ведения данной деятельности могут создавать садоводческие, огороднические некоммерческие и иные объединения [3].

Обязанности по предоставлению гражданам садовых и огородных земельных участков по месту их жительства согласно пункту 1 статьи 13 Федерального закона «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» возлагаются на органы местного самоуправления.

Вместе с тем, определенный законодательством регламент предоставления ЗУ садоводческим, огородническим и прочим некоммерческим объединениям, с момента введения в действие Закона № 171-ФЗ (вступил в силу с 1 марта 2015 года) подвергается некоторым изменениям.

Таким образом, согласно п.1 ст. 14 Федерального закона «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности ранее реализовывалось после процедуры предварительного согласования места размещения соответствующих земельных участков, регулируемым статьей 31 ЗК РФ. С 1 марта 2015 года эта статья была признана утратившей силу и на данный момент в Земельном Кодексе четко определены случаи предоставления ЗУ, находящихся в государственной или муниципальной собственности, с проведением торгов и без. Данное преобразование призвано поддержать граждан, желающих получить возможность заниматься садоводством, огородничеством либо построить жилье.

На первый взгляд, такая новация не случайна, поскольку ранее в соответствии с пунктом 2 статьи 31 Земельного кодекса Российской Федерации орган местного самоуправления по заявлению гражданина или юридического лица либо по обращению исполнительного органа государственной власти обеспечивал выбор земельного участка на основе документов государственного кадастра недвижимости с учетом экологических, градостроительных и иных условий использования соответствующей территории и недр в ее границах посредством определения вариантов размещения объекта и проведения процедур согласования в случаях, предусмотренных федеральными законами, с соответствующими государственными органами, органами местного самоуправления, муниципальными организациями [2].

Однако в законодательстве не были предусмотрены случаи необходимости проведения такого согласования, кто именно должен его производить и основания для отказа в этой процедуре. Вследствие допущенной неточности на практике возникали некоторые трудности при выборе гражданами земельного участка для последующего приобретения, так как обязанности по согласованию места размещения ложились на заинтересованных в приобретении земельных участков лиц.

Кроме того, ранее существующий порядок процедуры приобретения земельных участков для членов зарегистрированного садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения не определял вид права, на котором ЗУ мог быть предоставлен бесплатно и порядок предоставления ЗУ при предоставлении их за плату.

Также до изменений в статье 14 Закона №66-ФЗ существовал 5 пункт, согласно которому садоводческим, огородническим и дачным некоммерческим объединениям, сформированным в соответствии с ведомственной принадлежностью или иным принципом, земельные участки предоставлялись в порядке, установленном земельным законодательством [3]. Однако на данный момент в законодательстве не фигурирует ведомственная принадлежность как условие создания таких объединений.

Вдобавок Федеральным Законом №171-ФЗ в Земельный Кодекс РФ вводится статья 39.16, предусматривающая 25 случаев отказа в предоставлении земельного участка в государственной или муниципальной собственности, без проведения торгов [4]. Это значит, что в настоящий момент отказ в предоставлении земельного участка без торгов должен быть обоснован конкретной статьей закона, что дает заинтересованным в приобретении участка лицам определенную уверенность в исходе дела.

В результате проведенного анализа влияния изменений земельного законодательства на существовавший порядок предоставления ЗУ, находящихся в государственной или муниципальной собственности, можно сделать вывод, что данный федеральный закон поднимает качество земельных отношений на новый уровень. Его положения делают земельные ресурсы России доступнее для её граждан и способствуют единству мнений населения и органов государственной власти касательно рационального использования земельных участков.

Также нельзя не признать, что идеи, заложенные в Законе №171-ФЗ, направлены на обеспечение социальной поддержки населения. Например, возможности получения на срок не более пяти лет земельного участка для осуществления сельскохозяйственной деятельности не только гражданам, но и юридическим лицам, а также получение некоммерческими организациями земельных участков в безвозмездное пользование, помогут малоимущим гражданам решить жилищные проблемы, организовать индивидуальное предпринимательство в сельском хозяйстве и развивать инфраструктуру муниципальных образований.

Литература

1. Государственный (национальный) доклад о состоянии и использовании земель в Российской Федерации в 2015 году / Официальный сайт Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии. 2016. – [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://rosreestr.ru/site/>.
2. Земельный кодекс РФ от 25.10.2001 №136-ФЗ.
3. Федеральный закон от 11.03.1998 №66-ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан».
4. Федеральный закон от 23.06.2014 №171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный Кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации».