



УДК: 332.54:347.235

ОСОБЕННОСТИ РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ ПРИ ПРЕДОСТАВЛЕНИИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

*А.В. Петров, студент 5 курса экономического факультета
Научные руководители – Ю.В. Кузнецов, д.с.-х.н., доцент,
С.Б. Слепокурова, ст. преподаватель
ФГБОУ ВПО Волгоградский государственный аграрный университет
г. Волгоград, Россия*

В статье приводится анализ предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для целей не связанных со строительством, которое регулируется ст. 34 Земельного кодекса Российской Федерации.

Ключевые слова: *предоставления гражданам земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности для целей, не связанных со строительством, нестационарный торговый объект*

Земельные отношения являются одними из самых главных на протяжении столетий. Годы проведения реформ в Российской Федерации подтвердили значимость этих вопросов и законодательно-нормативного регулирования в сфере земельных отношений.

В 1991 г. был принят Земельный кодекс РСФСР, который перестал отвечать требованиям изменявшейся ситуации в стране практически с момента его принятия. В связи, с чем к началу 2000 года, возникла необходимость подготовки нового основополагающего законодательного акта, регулирующего земельные отношения.

Земельный кодекс Российской Федерации 2001 г. практически создал новую правовую базу регулирования земельных отношений, состоящую из комплекса федеральных законов и иных нормативных правовых актов.

На данный момент со дня его принятия и вступления в силу прошло более десяти лет, и за это время Кодекс пополнился новыми статьями и нормами, часть его прежних положений претерпела изменения в связи с принятием новых законов (ФЗ от 24 июля 2002 г. N 101-ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения", ФЗ от 21 декабря 2004 г. N 172-ФЗ "О переводе земель и земельных участков из одной категории в другую", ФЗ от 24 июля 2007 г. N 221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости", Градостроительного кодекса РФ (2004 г.), Водного и Лесного кодексов РФ (2006 г.) и др.).

За прошедший период разграничиваются полномочия государственных органов Российской Федерации и субъектов Российской Федерации, в связи с реформой муниципальных образований увеличивается компетенция исполнительных органов субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления. Особое внимание уделяется правам физических и юридических лиц (собственников, владельцев, пользователей, арендаторов, обладателей сервитута) на земельные участки, преемственности прав всех землевладельцев. Требования Земельного кодекса Российской Федерации ставят на повестку дня ряд новых практических и теоретических вопросов.

Одним из актуальных вопросов является, регулируемый ст. 34 Земельного кодекса, порядок предоставления гражданам земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности для целей, не связанных со строительством.

Однозначно, что данный порядок устанавливается в отношении земельных участков, при предоставлении и использовании которых, осуществление строительных работ, не требуется, отсутствует необходимость в получении технических условий подключения объектов к инженерным сетям, осуществления проектирования и совершения иных действий, необходимых для подготовки и осуществления строительства. Как правило, положения данной статьи, применяются в отношении предоставления земельных участков для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства, огородничества, личного подсобного хозяйства, сенокосения или выпаса скота.



Установленный ст. 34 порядок предоставления земель для целей, не связанных со строительством, лишь в отношении граждан. В результате чего, не оказалось норм о процедуре приобретения юридическими лицами прав на земельные участки для данных целей. Это является значимым пробелом, который на практике восполняется путем принятия соответствующих нормативных актов субъектами РФ или муниципальными образованиями, либо посредством применения положений ст. 34 ЗК по аналогии.

При предоставлении земельных участков, для целей не связанных со строительством (например для организации открытой автомобильной стоянки, благоустройства территории, создания учебного полигона, размещения нестационарных объектов мелкорозничной торговли), когда согласно ст. 34 ЗК предполагается, что осуществление строительных работ не требуется, но фактически необходимо:

- получить технические условия подключения объектов к инженерным сетям (как например как в случае предоставления земельных участков для размещения нестационарных объектов мелкорозничной торговли);
- осуществить проектные работы или предоставить паспорт завода изготовителя нестационарного объекта;
- определить соответствие заявленной цели предоставления земельного участка, градостроительному регламенту зоны, в пределах которой находится участок;
- определить разрешенный вид использования земельного участка;
- осуществить соблюдение санитарных, противопожарных и иных требований.

Учитывая, что предоставление гражданам земельных участков для целей, не связанных со строительством, регулируются и другими нормативно-правовыми актами, например для благоустройства территории, применимы положения Градостроительного кодекса Российской Федерации, приняты законодательные акты на уровне субъектов Российской Федерации и муниципальных образований. При более подробном рассмотрении процедуры предоставления земельных участков для целей, не связанных со строительством (размещения нестационарных объектов мелкорозничной торговли), обнаруживается определенное сходство с положениями ст. 31 Земельного кодекса Российской Федерации, так как в данном случае возникает необходимость проведения, хотя и значительно упрощенной, процедуры выбора земельных участков, как для строительства.

Учитывая, что ст. 34 ЗК, не устанавливает необходимость проведения торгов для приобретения прав на землю в целях, не связанных со строительством, а предусматривает заявительный порядок инициирования гражданами процедуры предоставления земельных участков, для целей, не связанных со строительством. Согласно которому, адресатом заявления является орган, уполномоченный на принятие решения о предоставлении участка (согласно закона Волгоградской области от 06 апреля 2012 г. № 33-ОД «О распоряжении земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, в городе Волгограде – административном центре Волгоградской области» таким органом является Министерство по управлению государственным имуществом Волгоградской области). Заявление должно содержать, планируемую цель использования земельного участка, предполагаемые размеры и местоположение земельного участка, при этом гражданин вправе указать как на известный ему конкретный участок земли, так и на его приблизительное расположение (в пределах района, микрорайона и т.д.) и испрашиваемое право на земельный участок.



Проводя аналогии с 31 ст. ЗК, так же как и при выборе земельного участка для строительства, подготовкой материалов (состоящих из проекта границ земельного участка) для предоставления земли под цели, не связанные со строительством, должны заниматься органы местного самоуправления. Это имеет место даже в тех случаях, когда принятие решения о предоставлении входит в компетенцию исполнительного органа государственной власти, который в случае поступления заявления гражданина о предоставлении земельного участка должен направить его в уполномоченный орган местного самоуправления. Орган местного самоуправления вправе поручить изготовление проекта границ земельного участка землеустроительной организации. Однако утверждение проекта границ все равно остается в исключительной компетенции органа местного самоуправления. В положении ст. 34 ЗК, не говорится о необходимости согласования проекта границ земельного участка с уполномоченными органами и организациями, в нормативных актах Волгоградской области и муниципального образования такие согласования предусмотрены.

Изготовление проекта границ земельного участка должно осуществляться с учетом зонирования территорий, что не освобождает от необходимости согласования границ земельного участка с уполномоченными органами и организациями. Так как, градостроительное зонирование предполагает наличие правил землепользования и застройки, утверждающих градостроительные регламенты для каждой территориальной зоны (гл. 4 Градостроительного кодекса). Градостроительные регламенты определяют правовой режим входящих в состав соответствующих зон земельных участков. И действительно, согласовывая градостроительные регламенты для соответствующих территорий (зон), уполномоченные органы и организации тем самым фактически согласовывают возможность использования земельных участков в их пределах для тех или иных целей, с соблюдением тех или иных параметров, после чего проведение повторных согласований не требуется. Однако, Градостроительный кодекс выделяет категории земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется либо в отношении которых они не устанавливаются (участки в границах территорий общего пользования, земли лесного и водного фонда и др.) в отношении которых как правило чаще подаются заявки.

Если принятие решения о предоставлении земельного участка входит в компетенцию исполнительного органа государственной власти, то орган местного самоуправления, утвердивший проект границ земельного участка, должен передать данный проект указанному государственному органу, который в течение двух недель с момента получения соответствующих материалов обязан принять решение по вопросу о предоставлении участка.

Если рассмотреть данный вопрос в рамках существующего законодательства, то процедура предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности для целей, не связанных со строительством, будет значительно упрощена, при наличии разработанных схем размещения нестационарных торговых объектов для реализации товаров, выполнения работ и оказанию услуг на территории населенных пунктов. В отношении которых будут осуществлены землеустроительные и кадастровые мероприятия, за счет средств органа уполномоченного на принятие решения о предоставлении участка.

Список литературы

1. Земельный кодекс Российской Федерации. – М.: Пр-кт КноРус, 2010. – 96с.
2. Комментарий к земельному кодексу Российской Федерации С.А. Боголюбов – М.: 2008 г. – 300с.