УДК/UDC 349.412.22

Особенности предоставления земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в государственной или муниципальной собственности

Пенькова Алла Сергеевна
студентка юридического факультета
Кубанский государственный аграрный университет им. И. Т. Трубилина
г. Краснодар, Россия
e-mail: alla19penkova@mail.ru

Аннотация

Процесс предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности не является новым: он зародился еще в 90-х годах XX века. Несмотря на то что существует он уже более двадцати лет в законодательстве все же существуют пробелы, касающиеся данного института. В 2014 году в Земельный кодекс РФ были внесены серьезные изменения, непосредственно затрагивающие института предоставления. В данной статье рассматриваются особенности предоставления земельных участков сельскохозяйственного назначения, находящихся в государственной или муниципальной собственности. Обозначены основные изменения в этой области, произошедшие после Земельной реформы в 2014 году. Выявлены некоторые недостатки, касающиеся предоставления земель сельскохозяйственного назначения. В статье рассматриваются также основные пути решения, выявленных проблем.

Ключевые слова: земельная реформа, предоставление, земельные участки, земли сельскохозяйственного назначения, торги.

Features of Granting of Agricultural Lands in State or Municipal Ownership

Penkova Alla Sergeyevna
student of the Faculty of Law
Kuban State Agrarian University
Krasnodar, Russia
e-mail: alla19penkova@mail.ru

Abstract

Process of granting the land plots which are in the state or municipal ownership isn't new. It originated in the 90s of the twentieth century. In spite of the fact that it exists for more than twenty years in the legislation there are gaps concerning this institution. In 2014 the Land Code of the Russian Federation was amended which directly affects the institution of granting. In this article features of granting the agricultural land plots in the state or municipal ownership are considered. The main changes in this area which took place after the Land reform of 2014 are outlined. Some shortcomings in agricultural purpose lands granting are revealed. The article considers the main solutions of the revealed problems as well.

Key words: land reform, granting, land plots, earth of agricultural purpose, auction.

В 2014 году произошло внесение изменений в земельное законодательство РФ в части института предоставления находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков. Правовое закрепление главы 51 ЗК РФ обусловило утрату силы ранее действующих статей и усовершенствовало процедуру предоставления земельных участков. Был сформирован принцип, в соответствии с которым первоначально осуществляется планирование использования территории, а затем уже осуществляется передача земельного участка, а не в противоположном порядке, как это было до внесения изменений.

В связи с масштабными изменениями были исключены ст. 81, 82 ЗК РФ, которые прямо регулировали порядок предоставления земельного участка сельскохозяйственного назначения [1]. Указанные статьи

преимущественно были отсылочными к статьям 28, 29, 33, 34 ЗК РФ, которые также утратили силу в 2014 году.

Ст. 10 Федерального закона от 24.07.2002 № 101-ФЗ указывает, что предоставление земельных участков, принадлежащих органам государственной власти или органам местного самоуправления, в собственность или в аренду гражданам и юридическим лицам возможно на возмездной и безвозмездной основе [2].

В соответствии с положениями данной статьи указывается субъектный состав и условия предоставления земельного участка в собственность или в аренду без проведения торгов. Аналогичное положение отражается в ст. 39.3, 39.6 ЗК РФ.

Так, например, в соответствии с пп. 8 ч. 2 ст. 39.3 ЗК РФ земельные участки могут предоставляться крестьянскому (фермерскому) хозяйству или сельскохозяйственной организации в собственность без проведения торгов.

Процесс передачи земельных участков без проведения торгов — это самый простой способ передачи земельного участка из состава земель сельскохозяйственного назначения в собственность или в аренду.

Случаи приобретения земельного участка без проведения торгов не исключают и проведение в конечном счете торгов. Так, если есть заинтересованные в приобретении прав на испрашиваемый земельный участок лица, то проведение торгов осуществляется. Это мы можем понять из анализа статьи 39.18 ЗК РФ. При этом особенностью будет являться то, что торги могут проводиться в данном случае исключительно между фермерами.

Также ЗК РФ предусматривает и случаи предоставления земельного участка бесплатно на праве постоянного (бессрочного) пользования религиозной организации. При этом этот земельный участок должен быть предназначен для сельскохозяйственного производства. Но эти случаи должны быть закреплены в законах субъекта РФ (п.8 ч. 1 ст. 39.5).

Если рассматривать саму процедуру предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собствен-

ности, то она едина для всех категорий земель.

Изменения, закрепленные в ЗК РФ в 2014 году, намного лучше регулируют отношения по предоставлению земельных участков, нежели это было до внесения изменений. Так, с введением статьи 5.1 расширилась сфера предоставления государственных и муниципальных земельных участков на праве безвозмездного пользования; были систематизированы случаи передачи земельных участков в собственность или в аренду без проведения торгов (ст. 39.3,ст. 39.6 ЗК РФ); в отдельной статье устанавливается исчерпывающий перечень оснований, влекущих отказ в предоставлении земельных участков. Эти и многие другие положения оказали благоприятное воздействие на развитие института предоставления земельных участков, которые находятся в государственной или муниципальной собственности.

ГК РФ закрепляет две формы проведения торгов — аукцион и конкурс [3]. В ЗК РФ закреплен аукцион. На наш взгляд данная позиция неверна, поскольку в отношении земель сельскохозяйственного назначения. Так как в силу специфики данной категории земель торги должны осуществляться только в форме конкурса.

На основании данного анализа, мы можем сделать вывод о том, что земельная реформа 2014 года оказала большое развитие в области предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в том числе и для земель сельскохозяйственного назначения. ЗК РФ, после изменений достаточно систематизировался и урегулировал большинство проблем в области предоставления земельных участков.

Стоит отметить и то, что «Федеральный закон от 24.07.2002 N 101-ФЗ № 101-ФЗ является примером закона, имеющего межотраслевое, комплексное значение» [4]. Так, по нашему мнению, неправильным остается положение о том, что большинство земельных участков предоставляются с проведением торгов. Как мы уже отмечали, исключения закреплены в законе, но в условиях конкуренции эти исключения отпадают. Но не стоит забывать и о Приказе Минэкономразвития России «Об утверждении

перечня документов, подтверждающих право заявителя на приобретение земельного участка без проведения торгов», который гарантирует преимущественное право на приобретение земельного участка без проведения торгов [5].

Также еще одним минусом остается закрепление в ЗК РФ только одной формы проведения торгов — аукциона. Проведение торгов в форме конкурса наиболее контролируемо и справедливо как для государства, так и для самих граждан, которые желают приобрести земельный участок.

Список литературы

1. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. 2001. № 44. Ст. 4147.

2. Об обороте земель сельскохозяйственного назначения: Федеральный закон от 24.07.2002 № 101-ФЗ от 24.07.2002 № 101-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. 2002. № 30. Ст. 3018.

3. Гражданский кодекс Российской Федерации от 30.11.1994 N 51-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. 1994. № 32. Ст. 3301.

4. Гряда Э. А. К вопросу об обороте земельных участков и долей в праве на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения // Власть Закона. 2010. № 2 (2). С. 73–86.

5. Об утверждении перечня документов, подтверждающих право заявителя на приобретение земельного участка без проведения торгов: Приказ Минэкономразвития России от 12.01.2015 № 1 // Официальный интернет-портал правовой информации. URL: http://www.pravo.gov.ru.