УДК/UDC 342.9

Вопросы государственного регулирования земельных отношений в Краснодарском крае

Ермоленко Александра Сергеевна
студентка юридического факультета
Кубанский государственный аграрный университет им. И. Т. Трубилина
г. Краснодар, Россия
e-mail: ermolencko.aleksa@yandex.ru

Кузнецова Полина Евгениевна
студентка юридического факультета
Кубанский государственный аграрный университет им. И. Т. Трубилина
г. Краснодар, Россия
e-mail: polina.kuzneczova.99@list.ru

Аннотация

В рамках данной статьи рассмотрены вопросы государственного регулирования земельных отношений в Краснодарском крае. Прослеживается порядок передачи земельных участков из муниципальной в государственную собственность, обозначен порядок установления публичного сервитута и кадастровой стоимости земельного участка. Проанализирован порядок передачи земельного участка без проведения торгов. Обозначены льготы на предоставление земельных участков. Изучена проблема качества сельскохозяйственных земель, обозначен ряд причин, в результате которых плодородие сельскохозяйственных земель теряет рентабельность. Охарактеризованы пути и способы государственного регулирования в Краснодарском крае как субъекте Российской Федерации, направленные на сохранение сельскохозяйственных и других категорий земель, защиту прав и законных интересов субъектов землепользования, а также на сохранение традиционных систем землепользования в Краснодарском крае. Выявлены проблемы, связанные с нарушениями в сфере земельного и экологического отношений.

Ключевые слова: категории земель, государственное регулирование, исполнительный орган власти, органы законодательной власти, целевое назначение.

Questions of State Regulation of Land Relations in Krasnodar Krai

Yermolenko Aleksandra Sergeyevna
student of the Faculty of Law
Kuban State Agrarian University
Krasnodar, Russia
e-mail: ermolencko.aleksa@yandex.ru

Kuznetsova Polina Yevgeniyevna
student of the Faculty of Law
Kuban State Agrarian University
Krasnodar, Russia
e-mail: polina.kuzneczova.99@list.ru

Abstract

In this article, the issues of state regulation of land relations in Krasnodar Krai are considered. The order of transfer of land plots from municipal to state property is traced, the procedure for establishing a public servitude and the cadastral value of a land plot is indicated. Analyzed the transfer of land without bidding. Marked benefits for the provision of land. The problem of the quality of agricultural lands has been studied, a number of reasons have been identified, as a result of which the fertility of agricultural lands loses profitability. The ways and means of state regulation in Krasnodar Krai as a subject of the Russian Federation are characterized, aimed at preserving agricultural and other land categories, protecting the rights and legitimate interests of land use subjects, as well as preserving traditional land use systems in Krasnodar Krai. The problems associated with violations in the field of land and environmental relations.

Key words: land categories, state regulation, executive authority, legislative bodies, purpose.

Отнесение земель к той или иной категории выполняется высшим исполнительным органом Краснодарского края. Законодательный орган субъекта устанавливает порядок пользования и распоряжения землями. Высший коллегиальный исполнительный орган власти управляет и распоряжается земельными участками, находящимися в собственности

Краснодарского края, регулирует порядок использования земель различных категорий, а также осуществляет иные полномочия, связанные с распоряжениями различными категориями земель [1].

Исполнительный орган власти Краснодарского края имеет в своем составе специально уполномоченный орган, который регулирует и распоряжается земельными участками, находящиеся в собственности Краснодарского края. Данный исполнительный орган осуществляет полномочия, которые отнесены к защите имущественных прав и законных интересов в области распоряжения и управления земельными участками, разрабатывает краевые программы, проводит торги, реквизицию, приватизацию, контролирует поступление денежных средств, заключает договоры безвозмездного пользования, принимает меры по устранению нарушений, устанавливает и прекращает сервитуты [2].

Органы местного самоуправления в области земельных отношений, осуществляют схожие с ранее обозначенными полномочиями действия в отношении земель, находящихся в муниципальной собственности. Из муниципальной собственности в государственную и наоборот земли передаются на безвозмездной основе в рамках решения вопросов местного значения. Решение о передаче земель принимает орган исполнительной власти Краснодарского края, в соответствии с ним составляется акт приема-передачи. Кроме того, передача земель может происходить по согласованию с органом представительной власти Краснодарского края.

Сам переход муниципальной собственности в государственную может происходить только по предложению органа исполнительно власти или же органа местного самоуправления. Если на земельном участке располагается объект недвижимости, то он передается одновременно с передачей земельного участка. Права на земельные участки вследствие перехода из государственной собственности в муниципальную и наоборот возникают на основании решения органа государственной власти, договора купли-продажи, договора аренды или безвозмездного пользования [3].

Если земельный участок передается без торгов, в целях освоения и

эксплуатации земли, то на нем должны быть размещены объекты, предусматриваемые федеральными, краевыми или муниципальными программами. Договор на предоставление такого участка заключается на срок действия такой программы.

Земельные участки могут предоставляться гражданам и юридическим лицам для выпаса скота и сенокошения из состава земель сельскохозяйственного назначения на основании договора аренды. При этом очень важно соблюдать целевое назначение земельного участка и условия его использования. Например, на таких участках можно возводить только временные вспомогательные сооружения, которые после прекращения договора аренды необходимо снести.

Если на земельном участке имеется сооружение, принадлежащее на праве собственности гражданам, то эти граждане имеют право на выкуп земельного участка. Кроме того, сельскохозяйственные организации, осуществляющие владение и пользование земельным участком на праве бессрочного пользования или наследуемого владения вправе выкупить участок по цене в размере 15% от его кадастровой стоимости, если на нем отсутствуют здания и сооружения [2].

Право на земельный участок оформляется на основании законодательства о государственной регистрации недвижимости и на основании земельного законодательства. Законодательство Краснодарского края предусматривает размеры земельных участков, которые предоставляются гражданам в зависимости от целей назначения, таких как: ведение садоводства, животноводства, коллективного огородничества, личного подсобного хозяйства. Максимальный размер участка для ведения и реализации виноградарского садоводства — 1,5 га, для ведения животноводства и откорма крупного рогатого скота — 2,5 га [4].

Религиозным организациям и отдельным категориям граждан предоставляются различные льготы на приобретение земельного участка, например, многодетным семьям, которые нуждаются в улучшении своих жилищных условий; лицам, утратившим жилое помещение вследствие чрезвычайной ситуации; ветеранам, не реализовавшим право на

бесплатное предоставление в собственность земельного участка.

Резервирование земель осуществляется только при условии необходимости реконструкции, создании особо охраняемой территории, либо же для строительства объектов регионального значения.

Установление публичного сервитута происходит лишь по решению органа исполнительной власти края для прохода или проезда к водному объекту, для цели проведения работ или изъятия ресурсов, прогона сельскохозяйственных животных для реализации государственной агарной политики, размещения объектов топливно-энергетического комплекса и жилищно-коммунального хозяйства, автомобильных дорог и объектов электросетевого хозяйства.

Наличие больших территорий сельскохозяйственных земель является особенностью правового регулирования земельных отношений в Краснодарском крае. Именно для данных земель существует особый порядок правового регулирования. Земли используются только с целевым назначением для ведения и функционирования сельскохозяйственных работ, научных и исследовательских целей. Наиболее важные и регламентированные меры охраны, которые связаны с рациональным использованием, принудительным изъятием и нарушением законодательства, предназначены для сельскохозяйственных земель [5].

Также немаловажной особенностью является предоставление земельного участка в целях земледелия и развития казачьего хозяйствования, но без проведения торгов для казачьего общества. Данная особенность закреплена в Гражданском кодексе РФ (ст. ст. 447–448) [6].

Установление кадастровой стоимости земельного участка является одним из немногих способов государственного регулирования земельных отношений. На Федеральном и региональном уровне существуют способы, которые оказывают большое влияние на действие эффективности земельного оборота [7].

Определение кадастровой стоимости земельного участка зависит от нескольких факторов: сама площадь данного участка, его местоположение, целевое назначение (в нашем случае сельскохозяйственное) и вид

использования, то есть то, как участок будет в дальнейшем использоваться.

Стоит принять к сведению, что зачастую правонарушения в сфере использования и охраны земель сельскохозяйственного пользования рассматриваются ошибки в работе правоприменительных органов. Так, Арбитражный суд Краснодарского края, рассмотрев в судебном заседании заявление администрации муниципального образования Темрюкский район к ООО «Успешные инвестиции» о прекращении деятельности, которая была направлена на добычу строительного песка на земельном участке, расположенного на землях сельскохозяйственного назначения в границах ОАО «АФ „Восход“», об устранении выявленных нарушений природоохранного, земельного законодательства, в удовлетворение исковых требований было отказано, так как был выявлен факт нецелевого использования земель сельскохозяйственного назначения, которые были предусмотрены правоустанавливающими документами [8].

В результате проведенной проверки было установлено, что на земельном участке с видом разрешенного использования — для сельскохозяйственного назначения, в границах ОАО «АФ „Восход“», на значительной части его территории разработан карьер по добыче, выемке и складированию строительного песка тяжелой техникой на этом же участке, имеются факты незаконного снятия плодородного слоя почвы. Согласно представленной информации Управления Федеральной службы по ветеринарному и фитосанитарному надзору по Краснодарскому краю и Республике Адыгея у данного общества разрешения на снятие плодородного слоя не имелось. Кроме того, прилегающая к карьеру часть земельного участка очагами была перекрыта подстилающими грунтами в результате работы экскаватора за пределами карьера, плодородный слой перекрыт подстилающими грунтами, смешан с ними и уничтожен.

Согласно предоставленной информации Министерства природных ресурсов Краснодарского края общество имело лицензию на право пользования недрами в виде добычи песка. В судебном заседании было выявлено, что общество незаконно вело добычу полезного ископаемого, в

соответствии с установленным порядком земельного участка.

Однако, несмотря на выявленные при рассмотрении дела нарушения земельного, природоохранного законодательства и законодательства о недрах со стороны ответчика, арбитражный суд все же отказал в удовлетворении заявленных требований. Основанием для отказа послужило обращение с заявлением в суд со стороны неуполномоченного органа — Администрации муниципального образования Темрюкский район. В данном же случае согласно п. 7 ст. 3.14 Постановления главы администрации (губернатора) Краснодарского края от 19 октября 2012 г. № 1250 «О Министерстве природных ресурсов Краснодарского края» уполномоченным органом для предоставления заявления в арбитражный суд было Министерство природных ресурсов Краснодарского края, к функциям которого относится предоставление права пользования к участниками недр местного назначения [9].

Подводя итог, можно сделать вывод, что при проверке были выявлены нарушения в сфере земельного и экологического отношений, но в удовлетворении заявленных исковых требований было отказано, причиной чему стало обращение в арбитражный суд неуполномоченного органа. Благодаря этому нарушитель продолжал вести незаконную деятельность и наносить вред земельное участку, также стоит заметить, что природопользователь продолжал нецелевое использование земельного участка и после общения в арбитражный суд уполномоченного органа. Вследствие этого, чтобы таких правонарушителей становилось как можно меньше, следует ужесточить порядок повышения профессиональной квалификации работников правоприменительных органов. Также, следует более серьезно относиться к решению вопросов, которые связаны с пользованием земель сельскохозяйственного назначения. Все это будет способствовать более успешным пользованием и охраной земельный участков которые используются по целевому назначению.

Список литературы

1. Гряда Э. А. Способы правового регулирования отношений фактического землепользования // Экологическое право. 2019. № 1. С. 5–7.

2. Об основах регулирования земельных отношений в Краснодарском крае (с изменениями на 11 марта 2019 года): Закон Краснодарского края 532-КЗ // Кубанские новости. № 240. 14.11.2002; Информационный бюллетень ЗС Краснодарского края. 18.11.2002. № 40 (I).

3. Гряда Э. А. Приобретение права частной собственности на земельные участки курортных населенных пунктов: дозволения и запреты // Экологическое право. 2017. № 6. С. 9–12.

4. Об утверждении Ветеринарных правил содержания крупного рогатого скота в целях его воспроизводства, выращивания и реализации: Приказ Министерства сельского хозяйства от 13.12.2016 № 551 // Официальный интернет-портал правовой информации. URL: http://www.pravo.gov.ru.

5. Гряда Э. А. Функции дозволений и запретов в механизме правового регулирования земельных отношений // Современное право. 2017. № 11. С. 36–41.

6. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая): Федеральный закон от 30.11.1994 № 51-ФЗ // Справочно-правовая система «Консультант Плюс».

7. Иваненко И. Н., Чернов Ю. И., Пахомова К. Ю. К вопросу о кадастровой стоимости земельных участков // Власть Закона. 2018 № 1 (33). С. 132–143.

8. Решение Арбитражного суда Краснодарского края по делу № А32-20566/2018 // Официальный сайт Арбитражного суда Краснодарского края. URL: http://krasnodar.arbitr.ru.

9. О министерстве природных ресурсов и лесного хозяйства Краснодарского Края: Постановление главы администрации (губернатора) Краснодарского Края от 19.10.2012 № 1250 // Кубанские новости. № 205. 24.10.2012.