

Актуальные вопросы земельных отношений в Республике Башкортостан

О.КЛИНСКИЙ

Вопросы разграничения государственных земель по формам собственности

Действующий Земельный кодекс Российской Федерации и изданные в соответствии с ним иные акты земельного законодательства основываются на принципах разграничения государственной собственности на землю на собственность Российской Федерации, собственность субъектов Российской Федерации и собственность муниципальных образований.

Процесс разграничения земель по формам собственности начался в республике с принятием Федерального закона от 17 июля 2001 года № 101-ФЗ «О разграничении государственной собственности на землю» и Постановления Правительства Российской Федерации от 4 марта 2002 года № 140 «Об утверждении Правил подготовки и согласования перечней земельных участков, на которые у Российской Федерации, субъектов Российской Федерации и муниципальных образований возникает право собственности».

В целях разграничения земель республики по формам собственности Минимуществом Республики Башкортостан в 2002–2005 годах направлены в Росимущество сформированные в установленном порядке дела и перечни по 7011 земельным участкам на общую площадь 59,4 тыс. га.

Перечни земельных участков, на которые возникает право собственности субъекта Российской Федерации, были утверждены распоряжениями Правительства Российской Федерации от 25 октября 2004 года № 1372-р и от 2 декабря 2005 года № 2109-р только на 102 земельных участка на общей площади 789,7 га, перечни по муниципальным землям не утверждались.

В результате к 1 июня 2006 года из 14294,7 тыс. га земель республики право собственности Российской Федерации было зарегистрировано на земельные участки площадью 5596,7 тыс. га (95 % составляют земли лесного фонда, право на которые зарегистрировано в соответствии с Лесным кодексом Российской Федерации), право собственности Республики Башкортостан зарегистрировано на 80 земельных участков общей площадью 727,1 га.

Необходимо отметить, что к указанному времени разграничение федеральных земель на территории республики в основном завершалось. Напротив, процесс разграничения земель, подлежащих отнесению к собственности Республики Башкортостан и муниципальных образований, практически был в начальной стадии. Сроки рассмотрения федеральным центром материалов и перечней земельных участков, представленных субъектами Российской Федерации в отношении земель, подлежащих отнесению к собственности субъектов Российской Федерации и муниципальных образований, были длительными.

За время согласования материалов в Росимуществе происходили изменения границ земельных участков, категорий земель и т.п. Все это еще больше затягивало процесс разграничения земли.

Неэффективность действовавшей процедуры разграничения государственной собственности на землю обусловила принятие Федерального закона от 17 апреля

Клинский Олег Викторович, министр земельных и имущественных отношений Республики Башкортостан

2006 года № 53-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации, Федеральный закон «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации».

Указанным Федеральным законом, вступившим в силу 1 июля 2006 года, Федеральный закон № 101-ФЗ был признан утратившим силу, а Федеральный закон «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» был дополнен статьей 3.1, установившей в целях разграничения государственной собственности на землю три конкретных основания отнесения земельных участков к тому или иному уровню собственности: 1) расположение на земельных участках зданий, строений, сооружений, находящихся в собственности соответственно Российской Федерации, субъектов Российской Федерации или муниципальных образований; 2) предоставление земельных участков соответствующим органам (государственной власти Российской Федерации, субъектов Российской Федерации или органам местного самоуправления), казенным предприятиям, унитарным предприятиям или некоммерческим организациям, созданным соответствующими органами власти; 3) иные предусмотренные федеральными законами земельные участки и предусмотренные федеральными законами земли.

Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» дополнен статьей 30.1, позволяющей осуществление государственной регистрации права собственности Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального образования на земельный участок при разграничении государственной собственности на землю на основании заявления исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления либо действующего по их поручению лица.

Перечень документов, представляемых для регистрации, утвержден Постановлением Правительства Российской Федерации от 30 июня 2006 года № 404. В основном для целей разграничения земель требуются правоустанавливающие или правоудостоверяющие документы на земельные участки и находящиеся на них объекты недвижимого имущества, подтверждающие отнесение к той или иной собственности, а также кадастровые паспорта земельных участков.

Внесенные в законодательство изменения были направлены на упрощение действующей процедуры разграничения государственной собственности на землю и сокращение сроков от стадии формирования сведений о земельном участке до стадии государственной регистрации права собственности на земельный участок.

По состоянию на 1 июля 2009 года право государственной собственности Республики Башкортостан зарегистрировано на 2184 земельных участка на общей площади 58,4 тыс. га. По состоянию на 1 июля 2009 года право муниципальной собственности зарегистрировано на 5245 земельных участков на общей площади 151,9 тыс. га.

В то же время необходимо отметить, что действовавшее до 1 июля 2006 года законодательство о разграничении государственной собственности на землю исходило из того, что в отношении каждого земельного участка, не находящегося в частной собственности, должен быть определен конкретный собственник – Российская Федерация, субъект Российской Федерации или муниципальное образование. Иными словами, разграничению подлежали все земли, находящиеся в государственной собственности.

В соответствии с внесенными в законодательство изменениями к числу разграничиваемых не отнесены, в частности, земельные участки, занятые приватизированным недвижимым имуществом, земли сельскохозяйственного назначения, включая фонд перераспределения земель, предоставленные хозяйственным товариществам и обществам, сельскохозяйственным производственным кооперативам и иным сельскохозяйственным предприятиям, за исключением предоставленных казенным предприятиям, унитарным предприятиям или некоммерческим организациям, созданным органами власти Российской Федерации, субъекта Российской Федерации

или муниципальных образований, переданные в процессе осуществления земельной реформы в ведение сельских Советов.

При государственной регистрации, например, права собственности Республики Башкортостан на земельные участки, занятые зданиями, находящимися в собственности республики, предоставленные учреждениям федеральной формы собственности, размещенным в указанных зданиях, пункты статьи 3.1 Федерального закона «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» вступают в противоречие между собой, и государственными регистраторами выносятся решения об отказе в государственной регистрации соответствующего права.

Одним из оснований отнесения земельных участков к собственности соответствующих публичных образований является непосредственное указание на это в федеральных законах. Например: статья 8 Лесного кодекса Российской Федерации – «Лесные участки в составе земель лесного фонда находятся в федеральной собственности»; статьи 87 и 95 Земельного кодекса Российской Федерации – «Земли промышленности и иного специального назначения, занятые федеральными энергетическими системами, объектами использования атомной энергии, федеральным транспортом, путями сообщения, объектами федеральной информатики и связи, объектами обороны и безопасности, объектами оборонного производства, являются федеральной собственностью» и «Земли и земельные участки государственных заповедников, национальных парков находятся в федеральной собственности»; статья 1 Федерального закона «Об обороне» – «Земли и другие природные ресурсы, предоставленные для нужд Вооруженных Сил Российской Федерации, других войск, воинских формирований, находятся в федеральной собственности» и др.

При этом федеральные законы предусматривают отнесение земельных участков в основном к федеральной собственности и крайне мало оснований отнесения к собственности иных публичных образований.

Серьезной проблемой при государственной регистрации права собственности Республики Башкортостан на земельные участки является отсутствие правоустанавливающих и правоудостоверяющих документов на объекты недвижимого имущества и земельные участки, подлежащие разграничению.

Вопросы бесплатной однократной приватизации гражданами земель сельскохозяйственного назначения на праве общей собственности

В целом в Российской Федерации приватизация земель сельскохозяйственного назначения началась в начале 1990-х годов после принятия законов РСФСР от 23 ноября 1990 года № 374-1 «О земельной реформе» и от 22 ноября 1990 года № 348-1 «О крестьянском (фермерском) хозяйстве» и в целях реализации Указа Президента Российской Федерации от 27 декабря 1991 года № 323 «О неотложных мерах по осуществлению земельной реформы в РСФСР», Постановления Правительства Российской Федерации от 29 декабря 1991 года «О порядке реорганизации колхозов и совхозов» и др.

В подавляющем большинстве субъектов Российской Федерации все члены колхозов и работники совхозов, в том числе и ушедшие на пенсию, а также частично работники социальной сферы получили возможность оформить бесплатно право на земельную долю в общей собственности.

Согласно статистической отчетности в Российской Федерации в собственность около 12 млн граждан было передано 115,4 млн га сельскохозяйственных угодий, полученных в процессе приватизации земельных долей при реорганизации сельскохозяйственных организаций.

В 14 субъектах Российской Федерации, включая Республику Башкортостан, проведение работ по предоставлению в собственность земельных долей было приостановлено.

В соответствии с федеральным законодательством в сельскохозяйственных организациях республики также начиналось проведение работ по определению среднерайонной земельной доли, земельной доли по каждому хозяйству, составлялись списки граждан, имеющих право на получение земельной доли. Частично указанные списки граждан были утверждены на общих собраниях сельскохозяйственных организаций. В то же время правоустанавливающие и правоудостоверяющие документы на земельные доли в соответствии с законодательством Российской Федерации не оформлялись.

В соответствии со статьей 3 Закона Башкирской ССР от 21 марта 1991 года «О земельной реформе в Башкирской ССР» и статьей 3 Земельного кодекса Башкирской ССР частная собственность на землю в республике не допускалась.

Возможность приватизации земель появилась с принятием Указа Президента республики от 7 декабря 1995 года только для случаев приватизации земельных участков, полученных гражданами для ведения личного подсобного хозяйства, садоводства, индивидуального жилищного, дачного и гаражного строительства.

Вопрос о частной собственности на землю был вынесен на республиканский референдум о земле, проведенный 17 декабря 1995 года. Гражданам республики было предложено выразить свое отношение к приватизации земель и ответить на вопрос: «Должна ли земля в Республике Башкортостан быть объектом неограниченной купли-продажи?». На референдуме большинство граждан высказали отрицательное отношение к приватизации земель и их неограниченной купле-продаже, за исключением земельных участков, предоставленных гражданам для ведения личного подсобного хозяйства, садоводства, строительства и обслуживания индивидуального жилого дома, дачного и гаражного строительства.

В новой редакции Земельного кодекса, принятого Законом Республики Башкортостан от 25 февраля 1999 года № 221-з, передача земель сельскохозяйственного назначения в собственность граждан и юридических лиц также не предусматривалась.

27 января 2003 года вступил в силу Федеральный закон «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», в соответствии с которым приватизация земельных участков, расположенных на территории субъекта Российской Федерации, осуществляется с момента, установленного законом субъекта Российской Федерации.

Возможность передачи земель сельскохозяйственного назначения в частную собственность в Республике Башкортостан возникла только с принятием Закона Республики Башкортостан от 5 января 2004 года № 59-з «О регулировании земельных отношений в Республике Башкортостан».

К этому моменту утратили силу все федеральные нормативные правовые акты, в соответствии с которыми осуществлялась приватизация земель сельскохозяйственного назначения в других субъектах Российской Федерации.

В целях реализации положения статьи 21 указанного республиканского закона об осуществлении приватизации земель сельскохозяйственного назначения в республике с 1 января 2006 года по 1 января 2008 года был принят Закон Республики Башкортостан от 7 ноября 2005 года № 230-з «О внесении изменений в Закон Республики Башкортостан «О регулировании земельных отношений в Республике Башкортостан», устанавливающий перечень граждан, имеющих право на бесплатное однократное получение земельной доли (пая), порядок определения размера земельной доли, а также перечень земель сельскохозяйственного назначения, не подлежащих приватизации.

В целях организации работ по приватизации земель сельскохозяйственного назначения Постановлением Правительства Республики Башкортостан от 15 марта 2006 года № 60 утвержден Порядок работы внутрихозяйственных и районных комиссий по бесплатному однократному предоставлению земельных участков из земель

сельскохозяйственного назначения, находящихся в государственной собственности, гражданам на праве общей собственности.

В результате проделанной с 1 января 2006 года созданными районными и внутрихозяйственными комиссиями работы по организации мероприятий по однократному бесплатному предоставлению гражданам земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения 347,9 тыс. гражданам предоставлено на праве общей собственности более 2,3 млн га сельскохозяйственных угодий. Обеспечены выполнение описаний границ земельных участков, предоставленных гражданам, и их постановка на государственный кадастровый учет. Всего на территории республики осуществляют работу 981 внутрихозяйственные комиссии, из них 745 созданы сельскохозяйственными организациями, 236 – органами местного самоуправления сельских поселений.

В настоящее время осуществляются мероприятия по регистрации гражданами права собственности на предоставленные земельные доли в Управлении Федеральной регистрационной службы по Республике Башкортостан. По состоянию на 1 июля 2009 года такая работа осуществляется в 910 сельскохозяйственных организациях (сельских поселениях), что составляет 92,8 % от их общего числа. В 140 сельскохозяйственных организациях (сельских поселениях) мероприятия по регистрации права общей собственности граждан на земельные доли завершены полностью. По информации, предоставленной территориальными органами Минземимущества Республики Башкортостан, количество граждан, зарегистрировавших право собственности на земельные доли, по состоянию на 1 июля 2009 года составляет более 216 тыс. человек или 62 % от общего количества граждан. При этом площадь сельскохозяйственных угодий, на которые зарегистрированы права собственности граждан, составляет 1415,3 тыс. га. В среднем в месяц регистрируют свое право около 15–16 тыс. граждан.

В связи с принятием Закона Республики Башкортостан от 6 февраля 2008 года № 525-з «О внесении изменений в Закон Республики Башкортостан «О регулировании земельных отношений в Республике Башкортостан» срок бесплатной однократной приватизации гражданами земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения продлен до 1 января 2010 года.

В связи с продлением сроков актуальными являются вопросы утверждения дополнительных списков граждан, имеющих право на получение земельной доли, что требует от районных и внутрихозяйственных комиссий организации и проведения повторного этапа мероприятий, предусмотренных действующими нормативными правовыми актами. При этом возможность дополнительного наделения граждан земельными долями может осуществляться только при наличии подлежащих приватизации земельных участков в конкретной сельскохозяйственной организации или сельском поселении, где созданы внутрихозяйственные комиссии.

Актуальны вопросы ускорения сроков регистрации гражданами своих прав на земельные доли, распоряжения земельными участками, предоставленными гражданам на праве общей собственности, а также выдела желающими гражданами, зарегистрировавшими свое право на земельные доли, земельных участков в счет земельных долей и соблюдения установленной законодательством процедуры проведения указанных работ.

Порядок совершения сделок с земельными долями, выделения земельного участка в счет земельной доли, распоряжения земельным участком, находящимся в общей собственности, установлен статьями 12–14 Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения».

После государственной регистрации права собственности на земельную долю всеми участниками общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения граждане вправе распоряжаться им в полной мере, предоставленной действующим гражданским и земельным законодательством.

Граждане могут на общем собрании принять решение о предоставлении земельного участка, находящегося в общей собственности, в аренду, уставный капитал, доверительное управление либо создать крестьянское хозяйство и самостоятельно обрабатывать землю. Участники долевой собственности вправе распорядиться земельной долей по своему усмотрению иным образом только после выделения земельного участка в счет земельной доли.

По состоянию на 1 июля 2009 года из состава общей долевой собственности выделено 2 земельных участка общей площадью 0,8 тыс. га в Кушнаренковском и Уфимском районах.

Следующий актуальный вопрос – это выкуп земельных долей и земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения в целом. По действующему земельному законодательству производить сделки по купле-продаже земельных долей без выдела земельного участка могут участники общей собственности между собой, а также участники долевой собственности и сельскохозяйственная организация (члены крестьянского (фермерского) хозяйства), осуществляющая использование указанного земельного участка.

Иные сделки купли-продажи земельных долей требуют проведения процедуры выделения земельного участка в счет земельных долей с соблюдением требований земельного законодательства, а именно:

- соблюдение минимальных размеров новых земельных участков, формируемых из земель сельскохозяйственного назначения;

- соблюдение преимущественного права Республики Башкортостан при покупке земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения, в случае отказа республики – муниципального образования, на территории которого расположен подлежащий продаже земельный участок.

В перспективе одним из проблемных вопросов является вопрос формирования земельных участков в счет невостребованных и выморочных земельных долей.

Согласно Федеральному закону «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», если в течение трех лет с момента предоставления земельной доли собственник не распорядится ею в установленном порядке, последняя признается невостребованной. Лицо, имеющее право на долю в праве общей долевой собственности на земельный участок, может отказаться от реализации прав собственника, и в силу положений Закона такая земельная доля также приобретает статус невостребованной земельной доли.

По предварительным данным уже на сегодняшний день количество отказных и выморочных долей по республике составляет более 8,6 тысяч га.

Учитывая, что администрациями муниципальных районов решения о предоставлении земельных долей гражданам принимались в большинстве в 2007 году, то с 2010 года предстоит осуществление процедур по выявлению собственников невостребованных земельных долей, опубликованию их списков и формированию соответствующих земельных участков, признания права собственности Республики Башкортостан или муниципального образования на данные земельные участки.

Проблемы земельных отношений

Главной целью государственной политики в сфере земельных отношений является создание условий для эффективного вовлечения земли в экономический оборот и формирование развитого рынка земли.

Развитие земельных отношений во многом обусловлено присутствием стоимостной оценки земель как основного показателя для построения различных моделей регулирования отношений между землепользователем и государством.

В условиях значительной инфляции возникает постоянная необходимость индексировать размер годовой арендной платы за земельные участки.

Законодательное решение данного вопроса реализуется посредством ежегодного принятия соответствующих нормативных правовых актов республики. Развитие рыночных отношений стимулировало введение дифференцирования размеров арендной платы для различных хозяйствующих субъектов.

В последнее время существует проблема внесения изменений и дополнений в документы, определяющие правовую природу арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности. Это обосновывается тем, что муниципальные образования устанавливают арендную плату исходя из особенностей муниципального образования. Все это приводит к тому, что даже в границах нескольких смежных между собой муниципальных образований размер арендной платы для земель тождественных категорий может различаться в несколько раз.

Таким образом, размер арендной платы на региональном и местном уровнях имеет совершенно разные значения. Также не имеется системной классификации видов деятельности, для которых должны устанавливаться дифференцированные ставки арендной платы. Например, в случае аренды земель, на которых расположены линейно-протяженные объекты естественных монополий (нефте-, газопроводы и т.п.). Как известно, они проходят по территории нескольких муниципальных образований. Практика показала, что ставки арендной платы различаются иногда в несколько десятков раз. Предприятия, владельцы линейно-протяженных объектов не могут прогнозировать затраты на земельные платежи ввиду значительного количества муниципалитетов, самостоятельно определяющих ставки арендной платы. Такая ситуация явилась причиной увеличения затрат на администрирование земельных платежей для арендаторов земельных участков.

Таким образом, возникает необходимость дальнейшего урегулирования общих начал и порядка установления и взимания арендной платы за земли различных форм собственности. При этом необходимо привлекать к обсуждению данного вопроса тех, кто непосредственно сталкивается с проблемами несовершенства законодательства. Одновременно следует проводить мероприятия по корректировке методологических подходов к кадастровой оценке земли.

Системная реализация предполагаемых мероприятий позволит последовательно установить правовые и справедливые отношения в сфере землепользования и аренды земельных участков.

Принимая во внимание, что 2009 год определен как переходный период, с 1 января 2009 года наряду со ставкой арендной платы, рассчитанной исходя из базовой средней ставки арендной платы, скорректированной коэффициентами, учитывающими категорию арендаторов и вид использования земельных участков и дифференциации средней ставки арендной платы по территориально-экономическим зонам в соответствии с градостроительным регламентом, при заключении договоров аренды земельных участков, находящихся в государственной собственности Республики Башкортостан, и земель до разграничения государственной собственности на землю действует порядок определения арендной платы за землю исходя из кадастровой стоимости земельных участков.

Данное решение принято Правительством Республики Башкортостан в целях обеспечения единого механизма определения размера арендной платы за использование земельных участков, прозрачности арендных платежей за землю и использования результатов актуализации кадастровой стоимости земельных участков.

Органам местного самоуправления Республики Башкортостан рекомендовано разработать и утвердить аналогичный порядок определения размера и внесения арендной платы за земли, находящиеся в муниципальной собственности муниципальных образований.

Также следует отметить, что одним из основных принципов, на которых строятся земельные отношения, является платность землепользования, то есть любое лицо, использующее земельный участок, обязано платить за этот участок. Собственник

платит земельный налог, а арендатор соответственно – арендную плату. Несмотря на то, что поступления арендной платы за землю в доход республиканского бюджета постоянно увеличиваются, остается проблема несвоевременного внесения арендной платы за землю. Важнейшим направлением повышения доходов республиканского и местного бюджетов является активизация контроля за поступлением арендной платы за землю, организация и ведение претензионно-исковой работы по выявлению и взысканию задолженности по арендной плате за землю.

Другая обязанность, предусмотренная в Земельном кодексе РФ в отношении юридических лиц, – это переоформление права постоянного (бессрочного) пользования земельными участками на право аренды или право собственности по своему желанию до 1 января 2010 года в соответствии с правилами статьи 36 Земельного кодекса Российской Федерации. Срок, отведенный для этого, неоднократно продлевался: сначала с 1 января 2004 года до 1 января 2006 года, а затем до 2008 года. Федеральным законом от 24 июля 2007 года № 212-ФЗ «О внесении изменений в законодательные акты Российской Федерации в части уточнения условий и порядка приобретения прав на земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности» срок перенесен на 1 января 2010 года. Следует отметить, что в Государственной Думе Российской Федерации находится законопроект, предусматривающий очередную пролонгацию сроков до 2013 года, обусловленную тяжелым финансовым положением в стране.

Особый срок, до 1 января 2013 года, установлен для организаций, обладающих на праве бессрочного пользования земельными участками, на которых расположены линии электропередачи, линии связи, трубопроводы и другие линейные объекты.

Если до настоящего времени юридические лица свое нежелание переоформить право постоянного (бессрочного) пользования обосновывали длительностью процедуры переоформления, то сегодня речь о длительности оформления документов не идет. Законодательством установлен месячный срок оформления документов при условии предоставления в соответствии с упрощенным перечнем, утвержденным приказом Минэкономразвития РФ от 30 октября 2007 года № 370, документов, которые подтверждают полномочия заявителя, включают документы на землю и документы на объекты недвижимости. Необходимо учесть, что с 1 января 2011 года Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях предусмотрена административная ответственность за нарушение сроков и порядка переоформления права постоянного (бессрочного) пользования земельными участками на право аренды или сроков и порядка приобретения земельных участков в собственность. В соответствии с этой статьей на организации и индивидуальных предпринимателей будет налагаться штраф в размере от 20 000 до 100 000 рублей. Причем ответственность идентична для юридических лиц и индивидуальных предпринимателей.

На основании изложенного и учитывая стимулирующий характер арендной платы, определяемой по кадастровой стоимости земельного участка для данной категории землепользователей, необходимо на местах активизировать работу в этом направлении, тем самым одновременно будет обеспечен рост количества земельных участков, используемых на условиях аренды.

В основе приватизации земли, так же как и приватизации нежилых помещений, зданий и сооружений, лежит ст. 217 ГК РФ, согласно которой имущество, находящееся в государственной или муниципальной собственности, может быть передано его собственником в собственность граждан и юридических лиц в порядке, предусмотренном законами о приватизации государственного и муниципального имущества. При этом положения ГК РФ, регулирующие порядок приобретения и прекращения права собственности, применяются, если законами о приватизации не предусмотрено иное. Спрашивается, какое отношение к процессу приватизации государственного и муниципального имущества имеет ЗК РФ? Очевидно, что соответствующие правоотношения должны регулироваться специальным

законодательством о приватизации. Что же касается ЗК РФ, то он должен выполнять свою задачу: регулировать земельные отношения, то есть отношения, связанные с охраной и использованием земель, в том числе и при их приватизации [4].

Казалось бы, земельное законодательство стремится к синхронной приватизации объектов недвижимости и земельных участков, однако делается это с настолько серьезными концептуальными противоречиями между ЗК РФ и Вводным законом к нему, что ни о какой одновременности приватизации говорить не приходится. Например, в ст. 36 ЗК РФ установлен единый порядок приобретения прав собственности или аренды в отношении земельных участков собственниками зданий, строений, сооружений без каких-либо изъятий или особенностей в его применении к случаям приватизации объектов недвижимости [5].

В отличие от приватизации жилых помещений специального закона о приватизации земельных участков не принималось. Отсутствие достаточной правовой базы в такой непростой сфере, как приватизация земельных участков, вызывает многочисленные споры на стадии принятия решений уполномоченными на то органами государственной и муниципальной власти.

Приоритетный национальный проект «Доступное и комфортное жилье – гражданам России», направленный на формирование рынка доступного жилья и обеспечение комфортных условий проживания граждан России, является в плане реализации одним из наиболее сложных. Существующий в настоящее время порядок предоставления земельных участков для их комплексного освоения в целях жилищного строительства (продажа на торгах (конкурсах, аукционах) земельных участков или права на заключение договоров аренды земельных участков) приводит к значительному удорожанию жилищного строительства, повышению цены продаваемого жилья и негативно отражается на сроках строительства, так как подготовка и проведение торгов являются довольно длительными процедурами.

Таким образом, в целях успешной реализации приоритетного национального проекта «Доступное и комфортное жилье – гражданам России» считаем целесообразным упростить процедуру предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для строительства жилых домов в рамках жилищных программ на срок строительства этих жилых домов.

Также стоит отметить, что земельное законодательство устанавливает порядок предоставления земельных участков для целей, не связанных со строительством, только гражданам, заинтересованным в предоставлении или передаче земельных участков в собственность или в аренду, однако не устанавливает порядок предоставления земельных участков для тех же целей юридическим лицам, в связи с чем считаем необходимым доработать законодательство в части порядка предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для целей, не связанных со строительством.

Литература

1. Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. № 136-ФЗ (в ред. от 14 марта 2009 г.).
2. Федеральный закон от 25 октября 2001 г. № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» (в ред. от 8 мая 2009 г.).
3. Закон Республики Башкортостан от 5 января 2004 г. № 59-з «О регулировании земельных отношений в Республике Башкортостан» (в ред. от 2 апреля 2009 г.).
4. Витрянский В. Правовое регулирование имущественных (обязательно-правовых) отношений в Земельном кодексе Российской Федерации // Экологическое право. – 2003. – № 1.
5. Ткаченко Т. Приватизация с отчуждением земли // ЭЖ-Юрист. – 2006. – № 49.