

*Гайнюченко Дмитрий Александрович*

магистрант

ФГБОУ ВО «Кубанский государственный аграрный

университет им. И.Т. Трубилина»

г. Краснодар, Краснодарский край

## **ПРОБЛЕМЫ РЕАЛИЗАЦИИ ПРАВ СОБСТВЕННИКОВ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ**

***Аннотация:** российская Федерация является обладательницей большого количества залежей различных земельных ресурсов, которые располагаются почти во всех частях её границ. Земельный участок во все времена был очень ценным ресурсом, который доставался не каждому. Граждане во все времена имели постоянные притязания на землю, что создавало постоянные конфликты между ними. Земля – уникальный ресурс, если ею целесообразно пользоваться в своих целях, то она никогда не придет в негодность. В российском законодательстве земельный участок классифицируется как особый и главный объект земельных отношений. В статье рассмотрены важнейшие проблемы земельного права, а именно вопросы, связанные с реализацией прав собственников земельных участков, которые необходимо решать в ближайшее время путем его реформирования.*

***Ключевые слова:** законодательство, собственник, земельный участок, целевое использование, оборотоспособность, приватизация.*

Много лет прошло после земельной реформы 1991 года и передачи части земель гражданам и юридическим лицам. Хотя земельное право в теории становится более правильным и совершенным, с каждым годом появляется все больше судебных исков по его применению на практике. Такие споры можно условно разделить на две категории: участие с элементами публичного права (например, как владелец земли, на которой расположено здание) и без участия (в большинстве случаев между физическими и юридическими лицами). Проблема оборота земельных участков напрямую связана с утверждением права частной собственности на землю, с пределами его распоряжения. С одной стороны, переход к

полноценному рынку невозможен без вовлечения земли в гражданский оборот как важнейшего объекта недвижимости. Она имеет различное предназначение и потенциальную полезность [7]. С другой стороны, недостаточная политизация земельных отношений и, прежде всего, их ядра – частной собственности и земельного оборота – препятствует эффективному решению соответствующих проблем. Кроме того, отсутствует единообразие норм гражданского и земельного законодательства Российской Федерации. Поэтому в Земельном кодексе Российской Федерации (далее – ЗК РФ) должны быть закреплены все положения о собственниках земли, в том числе содержащиеся в других законах. Между тем, некоторые из этих положений и аналогичные положения Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) зачастую не только несовместимы друг с другом, но и противоречат нормам Конституции Российской Федерации. После появления нового Федерального закона №101 – ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», почти сразу стали говорить, что граждане получили новый способ оформления права собственности на земельные участки сельскохозяйственного назначения.

Настоящий Федеральный закон регулирует отношения, связанные с владением, использованием и распоряжением земель сельскохозяйственного назначения, а также устанавливает правила и ограничения, применимые к обороту земли и сделке по совместной собственности на землю сельскохозяйственного назначения. Результат – появление земельных прав на земли сельскохозяйственного назначения. Прекращение и доля долевой собственности на землю сельскохозяйственного назначения определяют условия предоставления земли из государственной или муниципальной собственности сельскохозяйственного назначения и условия передачи ее в государственную или муниципальную собственность [1].

Конечно, стоит вопрос о регистрации земли и прав на нее, межевания, то есть выделения части земельного участка как отдельного объекта недвижимости. С появлением норм, ведущих к созданию и соответствующей регистрации земельного рынка страны, начинается новый этап в развитии агропромышленного

комплекса России. В статьях 554, ч. 3 ст. 607 ГК РФ отражено, что при заключении договора купли-продажи, аренды данные, указанные в договоре, позволяют унифицировать недвижимое имущество, подлежащее передаче при заключении сделки [5].

Конечно, не стоит говорить о том, что гражданское и земельное законодательство не регулируются вовсе; просто эти нормы необходимо более четко структурировать и реструктуризировать. Чтобы гражданин четко определил свою долю земли, ему потребуется пройти большое количество инстанций [4]. А если рассматривать ещё и новый закон «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», а также закон «Об землеустройстве», то гражданину нужно будет провести общее собрание участников долевой собственности, так как именно оно имеет право принятия решения о выделенном земельном участке.

Представленная возможность сократит затраченное время примерно на 1,5–2 месяца. В случае если представленный способ не сработает, гражданину (собственнику земли) достаточно будет выделить свой участок, известив об этом остальных собственников, что, в свою очередь, не займет много времени.

Таким образом, гражданин имеет право приступить к обследованию только через три и более месяцев, что является очень большим сроком. Кроме того, перед гражданином стоит задача сбора всех административных решений о приватизации сельскохозяйственных земель от лиц, участвующих в приватизации, и обеспечения участия всех пайщиков в собрании [2].

Эта процедура занимает очень много времени и требует законодательной модернизации. Необходимо устранить искусственные препятствия в регистрации прав людей, проживающих в сельской местности.

Во время обращения о взыскании на заложенное имущество указанного назначения не допускается обращение о взыскании до истечения соответствующего периода сельскохозяйственного времени с учетом времени, необходимого для продажи произведенной или переработанной сельскохозяйственной продукции [6].

То есть среди множества проблем при реализации права собственности на землю в Российской Федерации можно выделить наиболее актуальные проблемы, требующие быстрого и адекватного правового решения:

1. В настоящее время одной из основных проблем является покупная цена земли. Правительство считает, что коэффициент выплат должен быть в 5–10 раз больше ставки земельного налога.

2. Политика государства в отношении прав государственной собственности не приобрела необходимой ясности даже после принятия в 2001 году Федерального закона «О разграничении государственной собственности на землю» и Земельного кодекса Российской Федерации. С одной стороны, был установлен порядок разграничения государственной собственности на федеральную, собственность субъектов Российской Федерации и муниципальную собственность, а значит, и курс государства на разграничение собственности.

С другой стороны, прогноз, что право собственности у субъектов возникает с момента государственной регистрации этого права, исключается из закона государственной и муниципальной собственностью до момента регистрации этого права.

3. Еще одна проблема возникла в период работы по разграничению прав владения землей: время, необходимое для направления, рассмотрения, согласования и утверждения на первом этапе процесса декларирования прав владения землей. Сроки можно сократить вдвое, изменив порядок согласования списков в регионах.

4. Вопрос о совместной собственности, в Федеральном законе «О разграничении государственной собственности на землю», не определяет порядок составления перечня земель, на которых формируется совместная собственность государства и города [3].

Чтобы избежать этого конфликта, достаточно указать возможность компенсации этих убытков в соответствии с нормами гражданского права.

Таким образом, необходимо, чтобы фактический владелец спорной земли обязательно мог участвовать в каждом споре о признании права собственности

на землю. Представляется, что применение этого правила уменьшит количество судебных преследований. Необходима существенная ревизия законодательства с целью конкретизации полномочий различных государственных органов в сфере землепользования, а также скорейшего разграничения государственной собственности на земельные участки, поскольку современное законодательство в этой сфере зашло в тупик и не направлено на соблюдение интересов государства и общества.

### ***Список литературы***

1. Голейко Н.Н. Земельное право: учебное пособие / Н.Н. Голейко, Н.С. Шустина. – М.: Феникс, 2017. – 118 с.
2. Голинова Е.А. Земельное правоотношение как особое правовое явление: монография / Е.А. Голинова. – М.: ИЗиСП, ИНФРА-М, 2016. – 223 с.
3. Грачев О.С. Проблемы юридической ответственности за земельные правонарушения: учебное пособие / О.С. Грачев, А.А. Руманов; под ред. О.С. Грачева. – М.: РУСАЙНС, 2019. – 418 с.
4. Ерафиев Б.В. Земельное право: учебник для СПО / Б.В. Ерафиев. – М.: Юрайт, 2019. – 46 с.
5. Зуйко С.А. Земельные участки и строения: вступление в права владения / С.А. Зуйко. Вып. 10. – М.: Редакция «Российской газеты», 2019. – 160 с.
6. Зуев С.М. Земельный участок: сторона владения и распоряжения. Вып. 20. – М.: Редакция «Российской газеты», 2018. – 146 с.
7. Колиева А.Э. Правовое регулирование оценки земельных участков / А.Э. Колиева, Е.В. Фесенко // Тенденции развития науки и образования. – 2018. – №42-3. – С. 11.