

Таулбаев Нургиз Вахитович

студент

Сафаров Владислав Раильевич

старший преподаватель

Сибайский институт (филиал) ФГБОУ ВО «Уфимский
университет науки и технологий»
г. Сибай, Республика Башкортостан

DOI 10.31483/r-139036

АКТУАЛЬНЫЕ ПРОБЛЕМЫ ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ

ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

ДЛЯ ИНДИВИДУАЛЬНОГО ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Аннотация: в статье анализируются актуальные проблемы правового регулирования предоставления земельных участков для индивидуального жилищного строительства в Российской Федерации. Исследуется действующее законодательство в данной сфере, выявляются его пробелы и противоречия, затрудняющие эффективное и прозрачное предоставление земельных участков гражданам. Рассматриваются вопросы, связанные с процедурами предоставления земельных участков, включая аукционные и безвозмездные способы, а также особенности формирования земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности. Отдельное внимание уделяется проблемам, возникающим при реализации прав граждан на получение земельных участков, в том числе права на бесплатное получение земельных участков отдельными категориями граждан.

Ключевые слова: правовое регулирование, земельные участки, индивидуальное жилищное строительство, предоставление земельных участков, земельное законодательство, государственная собственность, муниципальная собственность, аукцион, безвозмездное предоставление, категории граждан, проблемы правоприменения, совершенствование законодательства.

Вопросы, связанные с предоставлением земельных участков для строительства индивидуального жилья, получили широкое освещение в научной ли-

тературе. Большинство исследований по данной тематике были подготовлены до 2010 года и не учитывают современных изменений в законодательстве, а также новые тенденции и направления развития правового регулирования выделения участков под строительство. Эти изменения во многом связаны с переходом к новой концепции гражданско-правового регулирования в Российской Федерации, предполагающей введение вещного права застройки на земельный участок [2].

Анализ теоретических трудов, действующих нормативно-правовых актов и их применения свидетельствует о том, что механизмы предоставления участков под индивидуальное жилищное строительство регламентируются определённой процедурой, включающей строго регламентированную последовательность этапов. Законодательство устанавливает требования к этим стадиям получения участка и процедуре оформления прав на него. При рассмотрении соответствующих положений законодательства необходимо учитывать цели, которых достигают эти нормативные акты. В условиях существенных изменений Земельного кодекса Российской Федерации важно определить эффективность реализации заявленных целей через призму существующего практического опыта регулирования данных отношений. Особое значение имеет тот факт, что часть поставленных задач носит декларативный характер и публично заявлена законодателем, тогда как иные закреплены непосредственно в текстах правовых актов.

Передача земельных участков для индивидуального строительства является важным институтом отечественного земельного законодательства. Соответствующие нормы направлены на реализацию конституционных гарантий граждан и их объединений по владению землёй на правах частной собственности или её использованию для предпринимательских целей (что подтверждается статьями 34 и частью 1 статьи 36 Конституции Российской Федерации). Особое внимание уделяется пункту 2 статьи 15 Земельного кодекса РФ, который устанавливает равные условия приобретения земель муниципалитетами или государством как для физических лиц, так и для юридических лиц. Кроме того, пункт 4 статьи 28 Земельного кодекса служит гарантией реального осуществле-

ния такого права – он предусматривает исключение возможности отказа гражданам или организациям в получении участка из муниципального или государственного фонда (за исключением случаев изъятия земли из оборота или резервирования её под государственные или муниципальные нужды).

Практический анализ выявил наличие определённых противоречий при предоставлении земельных участков под строительство жилья: федеральными законами не установлен однозначный запрет передачи таких участков с предварительным согласованием места размещения строящегося объекта в частную собственность граждан или организаций. Тот факт, что согласно статье 30 Земельного кодекса участок предоставляется по договору аренды, не следует интерпретировать как абсолютное ограничение на возможность его последующего выкупа с предварительным согласованием расположения будущего строения [3].

Для совершенствования порядка регулирования данной сферы целесообразно рассмотреть возможность уточнения формулировок пункта 3 статьи 30 Земельного кодекса РФ с целью прямо закрепить возможность приобретения таких объектов недвижимости в собственность при условии соблюдения установленных процедур согласования местоположения будущего здания – это полностью соответствует положениям действующего Земельного кодекса Российской Федерации [1].

Кроме того, действующее законодательство не устанавливает четких временных рамок для проведения процедур, связанных с выделением земельных участков. На практике отсутствие конкретных сроков ведет к полному зависимому от усмотрения органов государственной власти или муниципальных органов характеру определения этих сроков, что может создавать предпосылки для возможных коррупционных проявлений и злоупотреблений служебными полномочиями.

Вопросы изъятия земель для государственных и муниципальных целей с целью последующего строительства остаются недостаточно урегулированными в нормативно-правовой базе. Согласно положениям актуальной редакции Зе-

мельного кодекса Российской Федерации, изъятие участков под государственные или муниципальные нужды допускается лишь в отдельных случаях (см. ст. 49 ЗК РФ), при этом отсутствуют основания для изъятия с целью индивидуального строительства гражданами или организациями. В то же время статья 31 данного кодекса предусматривает возможность изъятия земельных участков под государственные или муниципальные потребности с дальнейшей передачей их юридическим и физическим лицам для возведения объектов.

Анализ практики применения законодательства выявляет ряд затруднений, связанных с порядком предоставления земельных участков. Одной из ключевых проблем является наличие множества нормативных актов различного уровня, регулирующих данный процесс, что существенно усложняет процедуру оформления прав. Также в ряде субъектов Российской Федерации и на уровне местного самоуправления существуют особенности регулирования земельных отношений, которые зачастую могут противоречить федеральным нормативным актам. Попытки региональных властей устраниТЬ существующие пробелы в законодательстве нередко приводят к нарушению прав заинтересованных физических и юридических лиц [3].

Одним из возможных решений сложившейся ситуации считается принятие унифицированного федерального закона, регулирующего порядок предоставления земельных участков во всех регионах страны. Такой документ позволил бы значительно снизить влияние региональных нормативных актов на вопросы распоряжения государственными землями. Однако разработка комплексного нормативно-правового акта усложняется многочисленностью муниципальных образований в Российской Федерации. Закон должен иметь рамочный характер, чтобы обеспечить возможность его адаптации к различным организационно-правовым структурам органов местного самоуправления.

Дополнительно возможно рассмотреть создание специализированного органа или ведомства, обладающего исключительными полномочиями по управлению земельными ресурсами публичной собственности и централизованному распоряжению ими от имени государства или муниципалитета. Основным до-

стоинством данной меры является устранение межведомственных споров относительно компетенции в управлении публичным земельным фондом. Тем не менее реализация такого институционального решения сопряжена с существенными трудностями, в том числе необходимостью реформирования всей системы государственной политики в сфере управления землей на федеральном и региональном уровнях.

Отсутствие эффективного инструментария для разграничения компетенций между соответствующими органами представляет важный недостаток в текущей нормативной базе. В случаях нарушений установленных согласовательных процедур вся ответственность возлагается на участников инвестиционной деятельности.

Значительным недостатком современной научной литературы является ограниченное число комплексных исследований, посвящённых научному анализу процессов выделения земельных участков. На сегодняшний день большинство публикаций сосредоточено на выявлении проблемных аспектов и рассмотрении действующих нормативных требований к порядку выделения земель, при этом анализ путей системного совершенствования и упрощения процедур встречается крайне редко.

В результате можно констатировать, что существующие методы правового регулирования порядка предоставления земельных участков для целей строительства требуют как законодательных изменений, так и реформирования административных процедур. Анализ отечественного законодательства выявил наличие ряда недоработок, что подчеркивает необходимость дальнейшей модернизации соответствующих нормативных актов. Основная проблема заключается в отсутствии достаточной научной обоснованности вопросов повышения эффективности и прозрачности механизмов предоставления земельных ресурсов инвесторам. Большая часть исследований носит характер выявления затруднений или анализа действующих регламентов без выработки конкретных рекомендаций по их преодолению.

Список литературы

1. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 №136-ФЗ (ред. от 14.02.2024) // СПС КонсультантПлюс.
2. Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях от 30.12.2001 №195-ФЗ (ред. от 25.12.2023) (с изм. и доп., вступ. в силу с 05.01.2024) // СПС КонсультантПлюс
3. Федеральный закон от 18.06.2001 №78-ФЗ (ред. от 30.12.2021) «О землеустройстве» // СПС КонсультантПлюс.
4. Для решения проблемы нецелевого использования земельных участков необходимо принятие эффективных мер, в первую очередь, со стороны государства [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://ilchi.info/2024/02/dlya-resheniya-problemy-necellevogo-ispolzovaniya-zemelnyh-uchastkov-neobhodimo-prinyatieeffektivnyh-mer-v-pervuyu-ochered-so-storony-gosudarstva/> (дата обращения: 21.02.2025).
5. Кадастровые ошибки земельного участка: причины, примеры, способы решения проблемы [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://business36.ru/kadastrovye-oshibki-zemelnogo-uchastka> (дата обращения: 21.02.2025).