

Макарова М.А.

*Научный руководитель: к. ф. н., зав. каф. юриспруденции Л.В. Каткова  
Муромский институт (филиал) федерального государственного образовательного  
учреждения высшего образования «Владимирский государственный университет  
имени Александра Григорьевича и Николая Григорьевича Столетовых»  
602264, г. Муром, Владимирская обл., ул. Орловская, 23  
E-mail: mariya-makarova-1993@list.ru*

### **Тенденции правового регулирования отношений по предоставлению прав на земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности гражданам и юридическим лицам**

Современное состояние права собственности на земельные ресурсы Российской Федерации сводится к приоритету государства в этом праве, так примерно 92 % земель принадлежат на праве собственности государству и соответствующим муниципальным образованиям, только 1% и 7% принадлежат соответственно юридическим и физическим лицам. В связи с этим особое значение приобретает сложившийся и широко используемый институт предоставления земель из собственности государства по разнообразным основаниям гражданам и юр. лицам. Законодательное обеспечение процесса передачи публичных земельных участков постоянно находится в динамичном состоянии, что требует детального изучения, происходящих изменений.

Небывалый размер территории Российской Федерации в сочетании с недавно сложившимися исторически отношениями частной собственности ставит перед органами власти различных уровней необходимость решения проблем по вовлечению в оборот государственных и муниципальных земель, которые уже давно не существуют в ряде стран, а в некоторых странах никогда и не существовали.

Вопросы пользования, владения, распоряжения землей в небольших по площади странах, где уже столетиями прочно закрепился институт частной собственности на землю, в коей и находятся большинство земельных участков, вполне может решаться в соответствии с нормами договорного права, регулирующими вопросы пользования, владения, распоряжения недвижимого имущества[1].

Совсем другой характер нормативного правового регулирования требуется в случае, когда подавляющее большинство земель находятся в государственной и муниципальной собственности и требуется их массовое вовлечение в хозяйственный оборот, передача хозяйствующим субъектам. При этом задачей номер один при предоставлении таких земельных участков является обеспечение равного доступа к данному ресурсу.

В первом десятилетии нового тысячелетия в связи с ростом потребности в новом жилье и соответственно росте рынка строительства жилья одним из актуальных вопросов в сфере предоставления земельных участков стал вопрос о предоставлении на основе конкурентных процедур именно земель для целей жилищного строительства.

В этой связи в ныне действующем Земельном [кодексе](#) Российской Федерации[2] отношения по предоставлению земель для строительства и прежде всего для целей жилищного строительства выделены в отдельные статьи, закрепляющие публичную процедуру при передаче прав на такого рода государственное и муниципальное имущество[3].

Последние существенные новшества в рассматриваемом процессе начали действовать с 1 марта 2015 года с вступлением в силу Федерального [закона](#) от 23 июня 2014 г. N 171-ФЗ[4], значительно модернизировали процедуру передачи земельных участков, отнесенных к собственности государства и муниципалитетов. До этого действовали несколько разных процедур получения земельных участков в зависимости от направления его дальнейшего использования: для строительства ([ст. 30](#), [30.1](#), [30.2](#), [31](#), др.) и для иных целей, не обусловленных строительными работами ([ст. 34](#), [36](#)). Сейчас подобное «целевое» разделение порядка отсутствует.

Ныне действующий Земельный кодекс фиксирует общий процедурный порядок приобретения публичных земель. Теперь предоставление рассматриваемых объектов проходит единый путь через проведение торгов. При этом законодатель предусмотрел ряд изъятий из

этого правила, которые получили исчерпывающее законодательное определение: в целях строительства общественно необходимых объектов инфраструктуры, особым категориям граждан для жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства и в некоторых иных условиях[5].

Такие изменения закона соответствуют проводимой земельной реформе, а также имеют своей целью формирование прозрачности в вопросе и деятельности государственных и муниципальных чиновников по получении участков в собственность или в аренду. Фундаментальная задача Закона №-171[6] сводилась к созданию более совершенной процедуры приобретения земельных участков и всестороннего градостроительного регулированию. Ранее действующее нормативное регулирование не прописывало так детально этапы исследуемого правового публичного института. К примеру, раньше в распоряжение физических и юридических лиц попадал земельный участок, имеющий всех необходимые легальные характеристики: границы, кадастровый номер. Сложности были вызваны и отсутствием должного регулирования вопроса передачи несформированных земельных участков.

### Литература

[1] Железнов Д.С. Предоставление земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности, гражданам и юридическим лицам // СПС КонсультантПлюс. 2015.

[2] Земельный кодекс Российской Федерации" от 25.10.2001 N 136-ФЗ // "Российская газета", N 211-212, 30.10.2001

[3] Величко В.В. Конкурентное предоставление земельных участков из государственной и муниципальной собственности: новации в законодательстве // СПС КонсультантПлюс. 2015.

[4] Федеральный закон от 23.06.2014 N 171-ФЗ "О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации" // "Собрание законодательства РФ", 30.06.2014, N 26 (часть I), ст. 3377

[5] Семенов А.В. Обжалование отказа органов местного самоуправления в предоставлении земельных участков // Судья. 2015. N 2. С. 35 - 39.

[6] Федеральный закон от 23.06.2014 N 171-ФЗ "О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации" // "Собрание законодательства РФ", 30.06.2014, N 26 (часть I), ст. 3377