

УДК 349.41

ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ РЕЗЕРВИРОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬ ДЛЯ ГОСУДАРСТВЕННЫХ И МУНИЦИПАЛЬНЫХ НУЖД

Московских И.Ю., студент гр. КНБ-201, III курс
Научный руководитель: Бельков А.В., к.и.н., доцент
Кузбасский государственный технический университет
имени Т.Ф. Горбачева
г. Кемерово

Российская Федерация является самой большой по площади страной мира, в связи с этим огромное значение приобретает регулирование земельных отношений. Для выполнения государственных и муниципальных функций возникает необходимость предоставления земельных участков. В связи с этим применяется резервирование земельных участков с последующим их изъятием или без такого. В связи с этим привлекает повышенный интерес порядок резервирования земель для государственных и муниципальных нужд и проблемы правового регулирования осуществления такого резервирования.

Ключевые слова. Земельный участок, резервирования, государственные и муниципальные нужды, ограничение оборотоспособности.

Для реализации государственных и муниципальных нужд применяется резервирование земель, под которой понимается процедура, направленная на ограничение оборотоспособности земельного участка в соответствии с требованиями законодательства.

Порядок проведения резервации земель для государственных и муниципальных нужд предусмотрен Земельным кодексом РФ [1] и Постановлением Правительства от 22 июля 2008 г. N 561 "О некоторых вопросах, связанных с резервированием земель для государственных или муниципальных нужд" [3].

Перечень оснований для резервирования земель не является исчерпывающим, в основном земле резервируются для строительства зданий, сооружений, инфраструктуры и транспорта, создания охраняемых природных территории, организации объектов безопасности и создания водохранилищ.

Срок резервирования земель составляет от 3 до 20 лет.

Процедура резервирования земель включает в себя следующие этапы:

1. Разработка необходимых документов, в том числе документов по территориальному планированию территории и государственных программ по изучению недр.

2. Принятие решения о резервировании уполномоченным органом. В данном случае необходимо отметить, что данное решение принимается либо

федеральным органом власти, либо органом власти местного самоуправления. У власти регионов такого полномочия не предусмотрено.

3. Обнародование решения о резервировании земель. После принятия решения о резервировании земель уполномоченный орган в течение 7 дней размещает данную информацию на официальном сайте органа власти, либо в средствах массовой информации.

4. Регистрация в Росреестре решения уполномоченного органа о резервации земель для государственных и муниципальных нужд. В течение 10 дней с момента принятия такого решения государственный орган предоставляет сведения в Росреестр для регистрации обременения в отношении земельного участка.

Основными последствиями данного решения выступает ограничение следующих прав в отношении земельных участков:

- запрет на строительство зданий и сооружений;
- запрет на создание водных прудов;
- запрет на приватизацию и передачу земельных участков в собственность ограничение заключения договоров аренды;
- запрет на перевод земель из одной категории в другую и изменение вида использования земельного участка.

В случае истечения срока, отмены решения либо вступления решения суда об отмене резервирования в законную силу, резервирование земельного участка аннулируется.

Далее рассмотрим основные проблемы правового регулирования в данной области.

Важнейшими нормативными актами, которые предусматривают полномочия местных органов власти в области земельных отношений, являются Земельный кодекс РФ и Федеральный закон № 131-ФЗ [2]. Однако анализ этих правил выявил значительную коллизию законов, что представляет собой пробел в правовом регулировании.

Так, в пункте 1 статьи 14 Федерального закона № 131-ФЗ перечислен ограниченный перечень полномочий органа местного самоуправления [5].

Статья 11 Земельного кодекса РФ предусматривает иной список полномочий органа местного самоуправления в отношении земельных отношений, в том числе и изъятие земельных участков.

Можно проверить, что списки разрешений не идентичны. Обратите внимание, что перечень вопросов местного значения закрыт, а его изменение осуществляется только путем замены статьи 14 Федерального закона. Все остальные вопросы, не включенные в этот перечень, согласно п. 2 ст. 14.1 Федерального закона, органы местного самоуправления вправе решать за счет собственных доходов бюджета. В итоге статусом таких полномочий, предусмотренных Гражданским кодексом РФ, остается разработка и реализация местных программ использования и охраны земель, не включенных в перечень вопросов местного значения городских и сельских поселений не ясно.

Кроме того, в статье 11 ЗК РФ [1] применяется термин "иные полномочия по решению вопросов местного значения в сфере землепользования и охраны".

Кроме этого на данные правоотношения не распространяется действие гражданского законодательства [4].

О.И. Красов резонно доказывает, что границы его права собственности, таким образом, содержатся преимущественно в земельном, а не в гражданском законодательстве. В земельном праве право собственности на землю не является абсолютным, поскольку возникают различные ограничения права на землю (ст. 56 ГК РФ), в том числе в связи с резервированием земель для государственных или муниципальных нужд (ст. 56.1 ГК РФ) [6].

Кроме этого на практике возникают проблемы в связи с возмещением убытков при не правомерном вынесении решения о изъятии земель муниципальных и государственных нужд. Так в случае обнаружения кадастровой ошибки может быть неправильно установлены границы земельного участка подлежащего изъятию. В случае если данный участок был ранее сдан в долгосрочную аренду, договор подлежит расторжению, арендатор несет убытки, связанные с расторжением аренды, доказывание своей позиции в суде и другие сопутствующие расходы. При вынесении судом решения только признается незаконным решение, а убытки не взыскиваются, так как такая процедура не предусмотрена Постановлением Правительства. То есть добросовестный арендатор в данном случае несет невосполнимый ущерб [7].

Вышеуказанные положения подтверждают необходимость разработки классификации полномочий органов местного самоуправления населенных пунктов в области земельных отношений с учетом существующих пробелов в законодательном регулировании.

Список литературы:

1. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 06.02.2023) // Собрание законодательства РФ. 2001. N 44. Ст. 4147.
2. Федеральный закон от 06.10.2003 N 131-ФЗ (ред. от 06.02.2023) "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации" // Собрание законодательства РФ 2003. N 40. Ст. 3822.
3. Постановление Правительства РФ от 22.07.2008 N 561 (ред. От 01.08.2022) "О некоторых вопросах, связанных с резервированием земель для государственных или муниципальных нужд" // Собрании законодательства РФ. 2008. N 30 (часть II). Ст. 3646.
4. Бринчук М.М. Гражданское право не может самостоятельно регулировать отношения в экологической сфере // Экологическое право. 2018. N 4. С. 14 - 20.

5. Буланнова Г.Е. Особенности регулирования земельных отношений на муниципальном уровне // Известия Санкт-Петербургского государственного аграрного университета. 2017. № 3. С. 1-4
6. Крассов О.И. Право собственности на землю в странах Европы / О.И. Крассов. М.: Норма; ИНФРА-М, 2014. 399 с.
7. Янбухтин Н.Р. Правовое регулирование резервирования земель для государственных и муниципальных нужд // Социум и власть. 2010. № 2. С. 80-84.