

АКТУАЛЬНЫЕ ПРОБЛЕМЫ ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ В СФЕРЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ И ИХ РЕШЕНИЕ

К.Н. Радионова, студент

Научный руководитель: Е.Н. Босова, канд. юрид. наук, доцент

Башкирский государственный университет

(Россия, г. Уфа)

DOI:10.24412/2500-1000-2022-9-1-237-239

Аннотация. В настоящее время в России остаются нерешенными некоторые проблемы государственного регулирования в области земельных отношений. Анализ действующего российского законодательства, а также последних его изменений позволил выявить несколько наиболее актуальных проблем, возникающих при осуществлении государственного регулирования земельных отношений, а также разработать наиболее эффективные пути их решения. В связи с тем, что вопрос повышения эффективности государственного регулирования в сфере земельных отношений является актуальным на сегодняшний день, в данной статье рассмотрены проблемы, связанные с правовым регулированием земельных участков сельскохозяйственного назначения; правовым регулированием в сфере продаж земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, а также правовым регулированием в сфере предоставления земель для садоводства, огородничества и дачного строительства.

Ключевые слова: земельные отношения, государственное регулирование, земельные ресурсы, земли сельскохозяйственного назначения, земельный участок.

Залогом обеспечения надлежащего государственного регулирования в сфере земельных отношений является система землеустройства, в рамках которой осуществляется учет и межевание земель, планирование и организация их рационального использования и охраны, мониторинг земель и земельный контроль.

Ненадлежащее государственное регулирование в сфере земельных отношений представляет собой общую проблему, которая ведет к недобору налоговых платежей, не обеспечивает полной защиты прав на землю, ведет к нецелевому использованию земельных ресурсов и является предпосылкой для возникновения теневого оборота земельных участков.

В настоящее время решаются актуальные вопросы формирования комплексной системы государственного регулирования в сфере управления землепользованием, мониторинга земель, повышения эффективности государственного земельного надзора и муниципального земельного контроля, завершения разработки документационного обеспечения в сфере территориального планирования и зонирова-

ния в соответствии с требованиями современного законодательства. В научной литературе отмечается необходимость проведения комплексной работы по устранению коллизий и пробелов в действующем российском законодательстве [1, с. 76].

Так, А.Э. Колиева и К.Е. Нуридинов отмечают, что на сегодняшний день является актуальным вопрос правового регулирования земельных участков сельскохозяйственного назначения. Это обусловлено тем, что государственная экономическая политика направлена на развитие сельского хозяйства в стране. Без законодательного регулирования и рационального использования земельных участков, предназначенных для сельскохозяйственных нужд, реализация государственных мер была бы невозможна [2, с. 33].

В частности, авторы отмечают некоторые проблемы, связанные с арендой земель сельскохозяйственного назначения. Так, к примеру арендатор напрямую использует землю и именно от него зависит сохранность объектов, расположенных на участке и плодородности почв. Этот пример подтверждается положениями в обла-

сти нарушения условий договора аренды земельных участков в обзоре судебной практики Верховного Суда Российской Федерации от 23.12.2020 г. по делам, связанным с предоставлением земельных участков сельскохозяйственным организациям и крестьянским фермерским хозяйствам для ведения сельскохозяйственного производства [3].

Говоря о проблемных аспектах аренды земельных участков, предоставленных под сельскохозяйственные нужды, стоит отметить, что в настоящее время договор аренды муниципальных земель сельскохозяйственного назначения заключается на срок от 3-х до 49 лет. Мы считаем, что вариант долгосрочной аренды является более эффективным. Наше мнение обусловлено тем, что арендатор, в первую очередь, имеет интерес в сохранности и поддержании плодородных свойств земель. Отсюда следует, что минимальный срок аренды не позволяет в полной мере поспособствовать улучшению качества земель сельскохозяйственного назначения.

Также, на наш взгляд, подлежит разъяснению специфика правового режима таких земельных участков. Так, правовой режим земель сельскохозяйственного назначения – это законодательно установленный порядок учета, кадастра, охраны, пользования и мониторинга. Ключевой задачей правового регулирования участков сельскохозяйственного назначения выступает обеспечение функционирования сельскохозяйственного товаропроизводителя. В качестве специфической особенности правового регулирования выступает проблематичность дифференциации объектов и видов правовых режимов в системе.

Учитывая вышеизложенное, представляется целесообразным, во-первых, увеличить минимальный срок аренды земель сельхозназначения. Во-вторых, мотивировать муниципальные образования и субъекты РФ на совершенствование нормативных основ в сфере сельскохозяйственных отношений. В-третьих, в качестве необходимой меры для совершенствования государственного регулирования земельных отношений мы предлагаем усилить контроль за соблюдением земельного законо-

дательства, в частности, за положениями о землях сельскохозяйственного назначения. В-четвертых, необходимо предоставить гражданам доступ к соответствующей информации относительно разделения объектов и видов правовых режимов земельных участков, переданных под сельскохозяйственные нужды.

Еще одной актуальной проблемой в рассматриваемой сфере является наличие пробельных вопросов, регулирующих продажи земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности. Так, в соответствии со ст.ст. 39.3 и 39.6 Земельного кодекса РФ продажа такого земельного участка осуществляется в форме проведения аукционных торгов [4]. Однако ст. 39.11 Земельного кодекса РФ, устанавливающая порядок проведения такого аукциона, не регламентирует вопрос о возможности внесения изменений в аукционную документацию. Отсюда следует, что организатор торгов имеет право вносить изменения в соответствующую документацию в любое время. Однако считаем, что такое положение вещей провоцирует злоупотребление правом. В связи с чем, нами выносятся предложения о внесении в ст. 39.11 Земельного кодекса РФ положения, которое бы устанавливало срок, в течение которого организатор торгов вправе внести изменения в аукционную документацию.

Также актуальная проблема просматривается в законодательной регламентации предоставления земель для садоводства, огородничества и дачного строительства, которая характеризуется наличием пробельной ситуации, при которой земельные участки общего назначения могут находиться в собственности третьего частного лица, которое отказывается продавать или сдавать в аренду таковые, в связи с чем возможность включения данных участков в территорию общества исключена.

В связи с этим, мы предлагаем законодателю усовершенствовать систему планировки территории садового или огороднического товарищества и предоставления в пользование гражданам территорий общего назначения.

Данный вопрос необходимо разрешить

путем законодательного разрешения на принудительный выкуп земельных участков, которые планируются располагаться в границах садового или огороднического товарищества, у частных третьих лиц, препятствующих созданию садового или огороднического товарищества путем отказа от продажи или сдачи в аренду земельных участков, которые запланированы в границах такого товарищества как земельные участки общего назначения.

В целом, из-за несовершенства системы

государственного регулирования в сфере земельных отношений на сегодняшний день важно применять инструменты межмуниципального сотрудничества в целях обмена информацией и лучших практик реализации полномочий муниципальных органов власти в области земельных отношений. В этом случае представляется целесообразным создание единого органа, несущего ответственность за рациональное использование и охрану земельных ресурсов.

Библиографический список

1. Власов Д.П. Проблемы государственного регулирования земельных отношений // Экономика и бизнес: теория и практика. – 2022. – № 4-1 (86). – С. 75-78.
2. Колиева А.Э., Нуридинов К.Е. Проблемы правового регулирования земельных участков сельскохозяйственного назначения // Аграрное и земельное право. – 2022. – №2 (206). – С. 33-34.
3. Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации по делам, связанным с предоставлением земельных участков сельскохозяйственным организациям и крестьянским (фермерским) хозяйствам для ведения сельскохозяйственного производства. – [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://www.vsrp.ru/documents/all/29501/> (дата обращения: 23.06.2022).
4. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 28.05.2022).

ACTUAL PROBLEMS OF STATE REGULATION IN THE FIELD OF LAND RELATIONS AND THEIR SOLUTION

K.N. Rodionova, Student

Supervisor: E.N. Bosova, Candidate of Legal Sciences, Associate Professor

**Bashkir State University
(Russia, Ufa)**

Abstract. *Currently, some problems of state regulation in the field of land relations remain unresolved in Russia. The analysis of the current Russian legislation, as well as its recent changes, made it possible to identify several of the most pressing problems arising in the implementation of state regulation of land relations, as well as to develop the most effective ways to solve them. Due to the fact that the issue of increasing the effectiveness of state regulation in the field of land relations is relevant today, this article discusses the problems associated with the legal regulation of agricultural land plots; legal regulation in the field of sales of land plots owned by the state or municipal property, as well as legal regulation in the field of land provision for gardening, gardening and suburban construction.*

Keywords: *land relations, state regulation, land resources, agricultural land, land plot.*