

УДК 349.4

Душаева Зарета Джалавдиевна,

студентка 5 курса;

научный руководитель – Багдасарян Виктория Арамовна,

канд. пед. наук, доцент кафедры правового обеспечения деятельности органов власти,

Северо-Кавказский институт-филиал

Российской академии народного хозяйства и государственной службы

при Президенте Российской Федерации,

г. Пятигорск, Ставропольский край, Россия

ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ДЛЯ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ИЗ ЗЕМЕЛЬ, НАХОДЯЩИХСЯ В ГОСУДАРСТВЕННОЙ И МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ

Предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, затрагивает интересы всех участников гражданского оборота – физических и юридических лиц, а также государства в целом. Для разрешения сложившейся ситуации необходим комплексный подход к развитию жилищного строительства, повышению его качества.

Ключевые слова: жилищное строительство, органы государственной власти, рынок недвижимости, земельный участок, нормативные правовые акты.

Zareta D. Dushaeva,

student of the 5th year;

*Scientific adviser **Viktoriya A. Bagdasaryan,***

Associate Professor of the Department of Legal Support of the Activities of the Authorities of the

North Caucasian Branch Institute

The Russian Academy of National Economy and Public Service

under the President of the Russian Federation,

Pyatigorsk, Russia

LEGAL REGULATION OF THE PROVISION OF LAND FOR HOUSING CONSTRUCTION OF LAND IN STATE AND MUNICIPAL OWNERSHIP

Granting of land plots in state or municipal ownership affects the interests of all participants of civil turnover - individuals and legal entities, as well as the state as a whole. To resolve the current situation, a comprehensive approach to the development of housing construction and its quality is needed.

Keywords: housing construction, public authorities, real estate market, land plot, normative legal acts.

Земельная политика каждого государства в конкретный период его развития во многом складывается под влиянием общей социально-экономической политики и выражается в правилах распределения и использования земельного фонда, ограничениях и стимулах в этой области. Одной из основных задач социально-экономического развития России является обеспечение населения комфортным жильем (ст. 40) [1]. Обострение жилищной проблемы в России выявило необходимость принятия новых норм в законодательстве. В связи с этим в земельном праве стало отдельно рассматриваться предоставление земельных участков для жилищного строительства. Действительно, высокие цены на жилье и низкий уровень доходов не позволяют в настоящее время большинству граждан страны воспользоваться ипотечными кредитами и приобрести жилье. Так, высокие темпы жилищного строительства, достигнутые за последние годы, в том числе благодаря усилиям органов государственной власти субъектов Федерации и органов местного самоуправления, не смогли обеспечить снижение цен на рынке недвижимости и тем самым переломить ситуацию. Напротив, негативные последствия ипотечного кризиса в США заставили многие банки поднять ставки по кредитам и сократить размеры выдаваемых ипотечных кредитов. В итоге рост стоимости жилья в среднем по Российской Федерации с 2012 г. по 2016 г. составил на первичном рынке в среднем 220,0%, на вторичном рынке – 252,6%, прогнозы на 2018 год также неутешительны: санкции, падение нефтяных котировок, повышение курса иностранных валют и ставок по ипотечным банковским кредитам, общее падение платежеспособности населения не пройдут для застройщиков бесследно [2].

Одна из основных причин подобных высоких цен – это неоправданно завышенный спрос вследствие спекуляций на рынке недвижимости. Приобретение жилых помещений осуществляется в основном с целью их дальнейшей перепродажи и извлечения сверхприбыли.

Для разрешения сложившейся ситуации необходим комплексный подход к развитию жилищного строительства, повышению его качества. Реализация планов Правительства РФ возможна при законодательном обеспечении жилищного строительства достаточным количеством пригодных земельных участков. Основным источником наполнения рынка таких участков являются земли, находящиеся в государственной и муниципальной собственности.

В настоящее время процедура предоставления земельных участков регулируется несколькими нормативными правовыми актами: Земельным кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Градостроительным кодексом Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральными законами «О землеустройстве» и «О государственном кадастре недвижимости», а также актами субъектов Российской Федерации.

Положительный исход дела фактически на всех этапах процедуры предоставления земельного участка во многом зависит, в конечном счёте, от решения того или иного органа, наделенного властными полномочиями.

Предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности затрагивает интересы всех участников гражданского оборота – физических и юридических лиц, а также государства в целом. В настоящее время ввиду существенных изменений гражданского и земельного законодательства требуется уделить особое внимание вопросам эффективного взаимодействия органов государственной власти, органов местного самоуправления, иных органов и организаций в целях качественного оказания муниципальных услуг гражданам и юридическим лицам по

предоставлению земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Обновление земельного права не исключает наличие в нём пробелов, противоречий с иными нормами права. Поэтому требуются предложения по изменению и дополнению действующего законодательства с целью его дальнейшего совершенствования.

В результате проведённой работы можно сделать ключевые выводы:

Установлен приоритет планирования и определён порядок формирования земельного участка. Законодатель указал полный и закрытый перечень документов, на основе которых можно формировать земельные участки, положив конец неразберихе, порождаемой противоречием нескольких законов, регулирующих земельные отношения. В частности, это были противоречия между Земельным и Градостроительным кодексами.

Законом предусмотрено, что любое заинтересованное лицо может выкупить или оформить в аренду любую свободную землю, находящуюся в государственной или муниципальной собственности, на торгах. Но детальный разбор законодательства и, в частности, ст. 39.12 Земельного кодекса РФ выявил, что существует список ограничений, благодаря которому концепция свободной продажи земли становится целиком закрытой, и который гарантирует государству полный контроль над вопросами предоставления земли.

Продажа участка под застройку вообще запрещена, кроме чётко оговорённых случаев.

Детально описаны обстоятельства и процедура предоставления земельных участков (определён исчерпывающий список документов, служащих основанием перехода права на земельный участок, принадлежащий государству или муниципалитету).

Подводя итог проделанной работе, можно сделать вывод о том, что государство воздержалось от концепции всеобщей продажи земли и её бесконтрольного бессистемного использования. Установлена детальная система

действий во всех случаях, которые также детально предусмотрены и прописаны. Однако сформулированный чёткий порядок действий во всех случаях не означает, что всё аналогично чётко будет выглядеть на практике.

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

- 1. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993) (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30.12.2008 г. №6-ФКЗ, от 30.12.2008 г. № 7-ФКЗ, от 05.02.2014 г. №2-ФКЗ, от 21.07.2014 г. №11-ФКЗ) – Официальный интернет-портал правовой информации. – Режим доступа: <http://www.pravo.gov.ru>.01.08.2014 № 0001201408010002.*
- 2. Экспертный строительный портал. – Режим доступа: <http://estp-blog.ru/encyclopedia/7514/>*