

*Мирзаханов Михаил Ааратович*

студент

*Зиновьевна Татьяна Николаевна*

старший преподаватель

Юридический институт

ФГАОУ ВПО «Северо-Кавказский федеральный университет»

г. Ставрополь, Ставропольский край

## **О НЕКОТОРЫХ ОСОБЕННОСТЯХ СОВРЕМЕННОГО ЭТАПА РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОГО ЗЕМЕЛЬНОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА**

*Аннотация:* данная статья посвящена рассмотрению особенностей современного земельного законодательства. Авторы приходят к выводу, что для развития земельного законодательства 2015–2016 годы становятся поворотным моментом. Учитывая, что при этом затронуты именно управленческие аспекты, эту реформу можно назвать правовым реформированием земельного управления.

*Ключевые слова:* Земельный Кодекс Российской Федерации, правила, реформы.

Современный этап развития российского земельного законодательства начался на рубеже XX–XXI вв., в тот период, когда были приняты Земельный кодекс Российской Федерации [1] (далее – ЗК РФ) и ряд других земельных законов, устранивших недостаточность федеральной правовой базы в вопросах земельных отношений [3, с. 52].

В дальнейшем осуществлялось законодательное урегулирование отдельных, но весьма принципиальных вопросов, связанных с новыми обстоятельствами, вызванными сменой земельного строя, переходом от плановой экономики к рыночному постиндустриальному обществу:

Масштабные поправки, внесенные в ЗК РФ в 2014 г., весьма значительны и напрямую направлены на изменение механизмов государственного управления земельными ресурсами.

Эти изменения, вступившие в силу в 2015 году, предусматривают:

- 1) новые правила предоставления земельных участков гражданам и юридическим лицам;
- 2) уточнение процедуры изъятия земельных участков для государственных и муниципальных нужд;
- 3) новые подходы к осуществлению государственными и муниципальными органами контрольно-надзорных функций в землепользовании.

Новые правила предоставления земельных участков затрагивают весьма широкий круг граждан и юридических лиц – общее число ежегодно предоставляемых им земельных участков все еще значительно и даже характеризуется ростом.

Принципиальными положениями новых правил предоставления земельных участков стали:

- передача от органов местного самоуправления муниципальных районов к поселениям полномочий по предоставлению земельных участков, государственная собственность на которые все еще не разграничена (такие земли составляют 40% земельного фонда страны);
- исключительность земельных аукционов (ранее, наряду с ними, ЗК РФ допускал также проведение конкурсов, кроме того, органы государственной власти субъектов Российской Федерации и местного самоуправления могли устанавливать перечень случаев, когда предоставление земельных участков, находящихся в собственности соответствующих субъектов Российской Федерации и муниципальных образований осуществлялось исключительно посредством торгов, а когда – нет; теперь же все исключения указаны только в ЗК РФ).

В процедуре изъятия земельных участков для государственных и муниципальных нужд с 2015 года также произошли изменения.

Качественно изменилась роль государственных органов и органов местного самоуправления – если ранее они были, условно говоря, посредниками (не очень заинтересованными в условиях изъятия), то теперь они стали, скорее, контролерами этого процесса, гарантами поступления выкупных платежей (при этом у

организации-застройщика, напрямую договаривающейся с правообладателем изымаемого земельного участка, появляется мотив для снижения затрат).

Достаточно подробно с 2015 года урегулированы вопросы, связанные с выявлением лиц-правообладателей изымаемой недвижимости, и с неучтенными земельными участками, а также с подготовкой соглашения с правообладателем изымаемой недвижимости об ее изъятии.

Существенно усиlena защита интересов граждан, обладающих подлежащими изъятию земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования или пожизненного (наследуемого) владения – теперь рыночная стоимость такого права приравнена к рыночной стоимости земельного участка, находящегося в собственности.

Важные изменения произошли и в вопросах осуществления контрольно-надзорных функций в землепользовании – с 1 января 2015 г. вступил в силу Федеральный закон «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» [2], который:

- упорядочил вопросы организации и проведения проверок (как плановых, так и внеплановых) соблюдения требований земельного законодательства;
- предусмотрел качественно новую форму наблюдения за исполнением требований земельного законодательства, при котором должностные лица вообще не взаимодействуют с правообладателями земель и не посещают их земли, – административное обследование;
- решил вопросы взаимодействия при осуществлении государственного земельного надзора и муниципального земельного контроля.

Кроме того, с 2015 г. вступили в силу новые правила государственного мониторинга земель. Теперь это три разных вида мониторинга:

- 1) мониторинг использования земель (наблюдение за использованием земель в соответствии с их целевым назначением);
- 2) мониторинг состояния земель (наблюдение за изменением их количественных и качественных характеристик);

3) осуществляемый в особом порядке мониторинг земель сельскохозяйственного назначения и земель иных категорий, используемых или предоставленных для нужд сельского хозяйства.

Таким образом, законодательные новации, вступившие в силу в текущем году, существенно изменили земельное законодательство и связанные с ним отрасли. Еще более существенные изменения последуют в случае принятия законодателем решения об отказе от института категорий земель, а также об интеграции кадастрового учета недвижимости и государственной регистрации прав на нее (оба законопроекта приняты в первом чтении, и достаточно высока вероятность их окончательного принятия уже в текущем году).

Вместе с тем, предложение об отказе от категорий земель обсуждается уже больше 5 лет – основное опасение связано с возможностью упрощения при этом выведения плодородных земель из аграрной сферы.

Таким образом, для развития земельного законодательства 2015–2016 годы становятся неким поворотным моментом, сопоставимым с наиболее радикальной фазой земельной реформы 90-х годов. Учитывая, что при этом затронуты, не столько права граждан и юридических лиц или основы земельного строя, а главным образом – управленческие аспекты. Этую реформу можно назвать правовым реформированием земельного управления.

### ***Список литературы***

1. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 №136-ФЗ (ред. от 05.10.2015) (с изм. и доп., вступ. в силу с 19.10.2015) // Собрание законодательства РФ. – 2001. – №44. – Ст. 4147; Собрание законодательства РФ. – 2015. – №17 (ч. IV). – Ст. 4147.

2. Федеральный закон от 21.07.2014 №234-ФЗ (ред. от 31.12.2014) «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ. – 2014. – №30 (ч. I). – Ст. 4235; Собрание законодательства РФ. – 2015. – №1 (ч. I). – Ст. 52.

3. Липски С.А. Особенности развития земельного законодательства в пост-советской России // Российский журнал правовых исследований. – 2015. – №1(2). – С. 50–54.