

Министерство образования и науки Российской Федерации
ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ
ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
«САРАТОВСКИЙ НАЦИОНАЛЬНЫЙ ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ
ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ ИМЕНИ
Н.Г.ЧЕРНЫШЕВСКОГО»

Кафедра конституционного и муниципального права

**Полномочия органов местного самоуправления стран СНГ по
вопросам приобретения прав на земельные участки**

АВТОРЕФЕРАТ МАГИСТЕРСКОЙ РАБОТЫ

студента 2 курса 266 группы
направления 40.03.01 Юриспруденция
Славина Руслана Шадатовича

Научный руководитель
к.ю.н., доцент кафедры конституционного
и муниципального права

Н.А.Мошкина

« ____ » _____ 20__ г.

Заведующий кафедрой
профессор, д.ю.н., заслуженный юрист РФ _____

Г.Н.Комкова

« ____ » _____ 20__ г.

Введение. Актуальность темы выпускной квалификационной работы обусловлена тем, что земельное законодательство стран СНГ закрепляет принцип платности использования земель независимо от титула права на землю (ст. 65 ЗК РФ). Формами платы за использование земли являются земельный налог (до введения в действие налога на недвижимость) и арендная плата. Порядок исчисления и уплаты земельного налога устанавливается законодательством стран СНГ (в РФ о налогах и сборах). В странах СНГ законодательно разрешено приобретение прав на земельные участки, находящиеся в государственной и муниципальной собственности, в качестве собственника или арендатора. Отсюда возникает ряд соответствующих вопросов и законодательных коллизий.

Независимо от того, какие предметы ведения относятся к компетенции местного уровня власти, осуществляться они должны по возможности самостоятельно. Это предполагает учет принципа неделимой ответственности.

В состав муниципальной собственности входят средства местного бюджета и внебюджетные фонды, имущество органов местного самоуправления, а также земли и другие природные ресурсы, находящиеся в муниципальной собственности, муниципальные предприятия и организации, образовательные учреждения, учреждения здравоохранения, культуры и спорта, банки и другие финансово-кредитные учреждения, объекты жилого и нежилого муниципальных фондов, материальные и финансовые средства, переданные органам местного самоуправления для реализации отдельных государственных полномочий, другое движимое и недвижимое имущество в соответствии с действующим законодательством.

Органы местного самоуправления вправе координировать участие предприятий, учреждений, организаций всех форм собственности в комплексном социально-экономическом развитии территории, объединять на добровольной основе их средства для финансирования программ развития

территории, привлекать на договорной основе предприятия, учреждения, организации к участию в строительстве, благоустройстве, содержании объектов на соответствующей территории, участвовать на правах одного из собственников в создании предприятий смешанных форм собственности.

Вышеизложенное позволяет заключить, что процедура оформления прав на земельные участки, а также полномочия органов местного самоуправления по вопросу приобретения этих прав на современном этапе еще недостаточно четко зафиксированы в законодательстве стран СНГ и требуют активного внимания. Это определило выбор темы диссертационного исследования.

Целью данной работы являются системное рассмотрение и анализ проблематики приобретения прав на земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности.

В соответствии с поставленной целью предполагается решить следующие задачи:

- изучение полномочий органов местного самоуправления по вопросам приобретения прав на земельные участки;
- изучение нормативно-правовой базы, регулирующей платы за землю;
- рассмотрение вопросов, связанных с приобретением прав на земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности;
- анализ основ приобретения прав на земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности.
- обнаружение актуальных проблем усовершенствования норм законодательства, касающихся приобретения прав на земельные участки, находящиеся в государственной и муниципальной собственности.

Объектом исследования являются общественные отношения, возникающие при приобретении прав на земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности.

В качестве предмета исследования выступают проблемы приобретения прав на земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности.

Законодательную, практическую и научную базу исследования представляют нормативные акты стран СНГ, судебные прецеденты, научные труды ведущих отечественных и зарубежных ученых, статистические данные, публикации в периодических печатных изданиях и электронной сети Интернет.

Нормативную и эмпирическую базу исследования составляют Земельные кодексы стран СНГ и другие нормативно-правовые акты, регламентирующие порядок уплаты земельного налога и арендной платы за землю.

Методологическая основа исследования включает в себя общенаучные методы познания, в частности анализ, синтез и метод диалектического развития.

Теоретическая значимость исследования состоит в том, что оно показало необходимость пересмотра некоторых нормативно-правовых актов стран СНГ, имеющих пробелы внутри себя и создающих коллизии. Основные положения и выводы, содержащиеся в данной работе, могут быть использованы при дальнейшем развитии теорий, включающих в себя вопросы полномочий органов местного самоуправления и вопросы приобретения земельных участков в странах СНГ.

Практическая значимость исследования состоит в том, что полученные результаты могут быть применены в процессе модернизации действующего законодательства ряда стран СНГ. Кроме того, результаты исследования

могут быть использованы в преподавании курсов «Муниципальное право», «Конституционное право стран СНГ», «Земельное право».

Основное содержание работы. В соответствии с целями и задачами исследования в работе рассматриваются понятие и принципы местного самоуправления в странах СНГ, общие положения о плате на землю, особенности приобретения участков иностранными гражданами, также рассматриваются основные проблемы: практические проблемы при приобретении прав на земельные участки, пробелы и проблемы текущего законодательства стран СНГ в области приобретения прав на земельные участки, находящиеся в муниципальной или государственной собственности.

Первая группа проблем заключается в неправильной организации и проведении аукционов, оформлении прав на земельные участки (в т.ч. с использованием ранее полученных законных документов), оформлении прав на самовольное строительство.

Вторая группа проблем заключается в неточности нормативно-правовых документов стран, вопросах межгосударственного признания правовых документов непризнанных государств (Приднестровская Молдавская Республика), В РФ примером пробелов на уровне федерального законодательства и связанных с ними проблем является вопрос о выделении участков за плату или бесплатно.

Органы местного самоуправления вправе передавать муниципальное имущество во временное или в постоянное пользование физическим и юридическим лицам, органам государственной власти (органам государственной власти субъектов) и органам местного самоуправления иных муниципальных образований, отчуждать, совершать иные сделки в соответствии с законодательством страны.

Органы местного самоуправления могут создавать муниципальные предприятия и учреждения, участвовать в создании хозяйственных обществ,

в том числе межмуниципальных, необходимых для осуществления полномочий по решению вопросов местного значения.

В своей деятельности организации, не находящиеся в муниципальной собственности, должны руководствоваться не только законами, но и общеобязательными правилами, принимаемыми представительными органами местного самоуправления, иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления по вопросам местного значения, затрагивающими те или иные стороны деятельности данных организаций.

Речь идет прежде всего об актах органов местного самоуправления, регулирующих использование водных объектов местного значения, месторождений общераспространенных полезных ископаемых, а также планировку и застройку территорий муниципальных образований, и других нормативных правовых актах, принятие которых относится к компетенции органов местного самоуправления.

При этом органы местного самоуправления не вправе устанавливать ограничения хозяйственной деятельности организаций, за исключением случаев, предусмотренных федеральными и региональными законами.

Предоставление земельных участков в собственность граждан и юридических лиц может осуществляться бесплатно в случаях, предусмотренных Кодексами. Например в РФ, гражданам для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства, садоводства, огородничества, животноводства, дачного строительства, ведения личного подсобного хозяйства и индивидуального жилищного строительства бесплатно могут быть предоставлены земельные участки в пределах максимальных размеров, определенных по правилам п. 2 ст. 33 Кодекса.

По общему правилу отказ в предоставлении в собственность граждан и юридических лиц земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для строительства, не допускается. Исключениями из этого правила являются только три случая:

- изъятие земельных участков из оборота;
- установление федеральным законом запрета на приватизацию земельных участков;
- резервирование земельных участков для государственных или муниципальных нужд.

Нормативная цена земли представляет собой показатель, который рассчитывается в денежном выражении. Он характеризует стоимость земельного участка определенного качества и местоположения исходя из потенциального дохода за расчетный срок окупаемости.

При этом государственная кадастровая оценка земель городских и сельских поселений, садоводческих, огороднических и дачных объединений осуществляется на основании статистического анализа рыночных цен и иной информации об объектах недвижимости, а также иных методов массовой оценки недвижимости.

Самым ярким примером расширения участия иностранных физических и юридических лиц в земельных отношениях является Казахстан. Действующее законодательство Республики Казахстан в целом направлено на расширение участия иностранных физических и юридических лиц в земельных отношениях, чтобы использовать весь потенциал (знания, опыт, ресурсы) иностранных физических и юридических лиц с максимальной выгодой для развития отечественной экономики (сельского хозяйства, промышленности), однако, с другой стороны, ограничить участие указанных лиц в земельных отношениях, исходя из соображений безопасности государства, с учетом значения земли как основы жизни и деятельности народов, проживающих на соответствующей территории.

В настоящее время институт приобретения прав на земельные участки применяется все чаще и чаще, оттого присутствует большое количество проблем, которые возникают при приобретении права собственности на землю.

По сведениям Генеральной прокуратуры, в Российской Федерации практически везде на уровне местной власти игнорируются требования Земельного кодекса РФ об обязательном проведении аукционов по продаже земельных участков либо права на заключение договоров аренды земельных участков для жилищного строительства. В некоторых регионах земельные участки после вступления в силу изменений в ЗК РФ на аукционах вообще не продавались, а в некоторых регионах, в числе которых находится Саратовская область, имели место факты продажи земельных участков для строительства без аукционов.

Наличие пробелов в земельном законодательстве обусловлено постоянно развивающимся обществом и в большей степени противоречивостью существующих государственно-правовых отношений, взаимодействия физических и юридических лиц с органами государственной и муниципальной власти. Так значительная часть вопросов остается неурегулированной как на государственном, так и на местном законодательном уровне. Также очень большие проблемы с оформлением земельных участков вызывает правовой статус непризнанных государств (Приднестровская Молдавская Республика) и сел, находящихся на пограничных территориях.

Административный порядок установления права собственности на вновь предоставляемые земельные участки является достаточно сложным способом возникновения права собственности и отличается бюрократическими проволочками и частыми нарушениями прав граждан и юридических лиц. В рамках реализации данного права выносится акт соответствующего органа (с сопутствующим согласованием различных инстанций), с решением вопроса, в какой форме будет предоставлен земельный участок: платной или бесплатной.

Как правило, при бесплатном предоставлении участков даются сроки обустройства, в течение которых, например, для приобретения прав

собственности на земельный участок под индивидуальное жилищное строительство необходимо в течение определенного срока (как правило не более 3 лет) построить строение, предварительно согласовав план с органами местного самоуправления (В Саратове ведает Комитет по управлению имуществом Саратовской области). Также стоит отметить, что под предоставление бесплатных участков подпадают лишь некоторые категории граждан: граждане, имеющие трех и более детей, военнослужащие, ветераны боевых действий, сироты, а также в некоторых территориальных единицах инвалиды.

В Саратовской области, а именно в Озинском районе, предусмотрены случаи однократного бесплатного предоставления земельных участков в собственность гражданам для индивидуального жилищного строительства и личного подсобного хозяйства в сельской местности, для крестьянского (фермерского) хозяйства, для садоводства, огородничества и животноводства, а также для дачного строительства.

Таким образом, достаточное количество вопросов, возникающих в процессе реализации прав на приобретение в собственность земельных участков, переоформление и приобретение права собственности требует теоретического осмысления и практической реализации.

Таким образом, можно сделать вывод о том, что в законодательстве имеется достаточно большое количество нормативно-правовых актов, которые если не противоречат федеральному и другим высшим актам, то как минимум создают неразбериху с помощью неполных формулировок и перечней необходимой информации.

В РФ на наш взгляд разумным будет предложить усовершенствование законодательной системы с помощью дерегуляции, то есть сократить текущее обилие противоречащих друг другу законов, которое стимулирует коррупцию и замедляет экономический рост. И отменить большую часть законотворческого балласта, принятого за последние 10 лет.

Заключение. Проведенные в настоящей работе исследования позволяют сделать следующие выводы:

Важнейшим условием действительной результативности местного самоуправления является его организационная структура, которая должна решать задачи и выполнять функции местного самоуправления, служить разумному и рациональному сочетанию местных, региональных и общегосударственных интересов.

Эффективность местного самоуправления в основном определяется материальными и финансовыми ресурсами, находящимися в распоряжении муниципальных образований и представляющими в сумме экономическую основу местного самоуправления. Только при наличии достаточной материальной базы органы местного самоуправления могут эффективно осуществлять управление на местном уровне и решать задачи, связанные с улучшением качества жизни населения на местном уровне.

Экономическую основу местного самоуправления представляют:

- 1) имущество, находящееся в собственности муниципалитета (муниципальное имущество);
- 2) средства местных бюджетов, которые формируются из налоговых сборов, административных санкций и других источников;
- 3) имущественные права муниципальных образований.

Плата за землю по земельному законодательству стран СНГ производится в формах: земельного налога, арендной платы, нормативной цены земли. Собственники земли, землевладельцы и землепользователи, кроме арендаторов, облагаются ежегодным земельным налогом. За земли, переданные в аренду, взимается арендная плата. Для покупки и выкупа земельных участков, в случаях, установленных законодательством, а также для получения под залог земли банковского кредита устанавливается нормативная цена земли.

Муниципальная собственность является материальным выражением муниципальной власти, призванной обеспечить основы жизнедеятельности населения муниципального образования.

Именно наличие муниципальной собственности у муниципального образования является необходимой основой для реализации самоуправленческих начал его жителями, основой саморазвития муниципального образования как социально-экономического комплекса, формирования самоуправляемого территориального коллектива.

На формировании муниципальной собственности существенным образом сказался процесс приватизации, на который, однако, органы местного самоуправления (прежде всего небольших районных городов, поселков городского типа, сельских населенных пунктов) практически не оказывают какого-либо заметного влияния.

На территории муниципального образования находятся организации, которые не входят в состав муниципальной собственности: государственные, частные и иных форм собственности. Все они независимо от их организационно-правовых форм и подчиненности обязаны исполнять решения, принятые путем прямого волеизъявления граждан, а также решения органов и должностных лиц местного самоуправления, принятые в пределах их полномочий, либо судебных органов, которые не входят в систему органов местного самоуправления.

Неисполнение или ненадлежащее исполнение данных решений влечет ответственность в соответствии с законами.

В своей деятельности организации, не находящиеся в муниципальной собственности, должны руководствоваться не только законами, иными правовыми актами органов государственной власти, органов государственной власти субъектов Федерации или Республики, но и общеобязательными правилами, принимаемыми представительными органами местного самоуправления, иными нормативными правовыми актами органов

местного самоуправления по вопросам местного значения, затрагивающими те или иные стороны деятельности данных организаций.

Речь идет, прежде всего, об актах органов местного самоуправления, регулирующих использование водных объектов местного значения, месторождений общераспространенных полезных ископаемых, а также планировку и застройку территорий муниципальных образований, и других нормативных правовых актах, принятие которых относится к компетенции органов местного самоуправления.