

ПРИВАТИЗАЦИЯ МУНИЦИПАЛЬНЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

© Авторы, 2016

Поглид А. В.,

студентка факультета права группы Юб-212,

Шокин С. Е.,

доцент кафедры конституционного и муниципального права, канд. юрид. наук,

Владимирский филиал РАНХиГС

Аннотация: статья посвящена приватизации участков муниципальных земель. В данной статье также отражен такой аспект, как проблема регулирования порядка и условий приватизации земельных участков под объектами недвижимости. Также рассматриваются проблемы правового регулирования приватизации сельскохозяйственных угодий.

Ключевые слова: земельные участки, государственное и муниципальное имущество, право собственности, приватизация.

Annotation: The article is devoted to the privatization of plots of municipal land. The article also reflects the aspect of - the problem of regulating the order and conditions of the privatization of land plots for real estate. It also discusses the problem of legal regulation of the privatization of agricultural land.

Keywords: land, state and municipal property, ownership, privatization.

Приватизация земельных участков – это способ приобретения в частную собственность земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

В соответствии с пунктом 3 статьи 28 Федерального закона «О приватизации государственного и муниципального имущества»¹ собственники объектов недвижимости, не являющихся самовольными постройками и расположенных на земельных участках, относящихся к государственной или муниципальной собственности, обязаны либо взять в аренду, либо приобрести у государства или муниципального образования указанные земельные участки, если иное не предусмотрено федеральным законом.

Приватизация муниципальной собственности является одним из наиболее важных элементов, обеспечивающих укрепление экономической основы местного самоуправления. Пункт 4 статьи 29 Федерального закона «Об общих принципах организации местного самоуправления в РФ»² говорит, что порядок и условия приватизации муниципальной собственности определяются населением непосредственно или представительными органами муниципального образования. Доходы от приватизации муниципальной собственности в полном объеме поступают в местный бюджет.

Заметной вехой в развитии приватизационного законодательства стало принятие Гражданского кодекса РФ. Статья 217 Кодекса подтвердила курс на приватизацию государственного и муниципального имущества и решила две актуальные задачи: уточнила понятие приватизации и закрепила так необходимый приватизационной практике критерий, разграничивающий действие гражданского законодательства и законов о приватизации.

¹ Федеральный закон от 21 декабря 2001 г. № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» // СПС «КонсультантПлюс».

² Федеральный закон от 6 октября 2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления» // СПС «КонсультантПлюс».

Законодательство на начальном этапе не содержало каких-то отличий в приватизации государственной и муниципальной собственности. Обе формы собственности приватизировались по одинаковым правилам, централизованно и единообразно. Приватизационные нормы, устанавливаемые государством, имели обязательную силу и для приватизации муниципального имущества, хотя его собственником было не государство, а иной субъект — муниципальные образования.

Одним из важных направлений реализации принципа единой судьбы земельного участка и расположенного на нем строения является закрепление в законодательстве правовых норм, регулирующих порядок и условия приватизации земельных участков под объектами недвижимости. Ранее, до вступления в действие Земельного кодекса РФ 2001 г., осуществление приватизации государственного и муниципального имущества не предусматривало необходимости одновременной приватизации земельного участка, расположенного под приватизируемыми объектами недвижимости. В Федеральном законе от 25 октября 2001 г. «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» закреплён иной подход: п. 7 ст. 3 данного Закона предписывает, что приватизация зданий, строений, сооружений промышленного назначения не допускается без одновременной приватизации земельных участков, на которых они расположены, за исключением случаев, если такие земельные участки изъяты из оборота или ограничены в обороте³.

Дальнейшее развитие приведенные положения получили в законе «О приватизации государственного и муниципального имущества», в соответствии с п. 1 ст. 28 приватизация зданий, строений и сооружений, а также объектов, строительство которых не завершено и которые признаны самостоятельными объектами недвижимости, осуществляется одновременно с отчуждением лицу, приобретающему такое имущество, земельных участков, занимаемых таким имуществом и необходимых для их использования, если иное не предусмотрено федеральным законом⁴.

Проблемой является неразбериха в регулировании важнейшего вопроса о возможности приватизации сельскохозяйственных угодий. К примеру, в соответствии с п. 8 ст. 28 Закона о приватизации отчуждению не подлежат земельные участки в составе земель сельскохозяйственного назначения, лесного и водного фондов, особо охраняемых природных территорий и объектов.

Земельный кодекс РФ (п. 6 ст. 27) отсылает к Закону «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», который исключает возможность приватизации лишь находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, занятых оленьими пастбищами в районах Крайнего Севера и отгонными пастбищами.

Для остальных сельхозугодий возможность приватизации открывается с момента, установленного законом субъекта РФ. Вряд ли данное решение является лучшим, поскольку на практике даже в соседних субъектах РФ регулирование осуществляется по-разному. В этой связи основные упреки могут быть адресованы не региональным, а федеральным законодателям, которые много лет не могут добиться согласованности важнейших законоположений о приватизации земли на высшем, общегосударственном уровне, не говоря уже о фактическом отказе от попыток хотя бы рамочным образом урегулировать вопрос в регионах⁵.

³ ФЗ от 25 октября 2001 г. № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» (ред. от 31.12.2005) // СПС «КонсультантПлюс».

⁴ Ельникова Е. В. Приватизация земельных участков под объектами недвижимости // Юрист. — 2006. - № 9.

⁵ Ткаченко Т. Приватизация с отчуждением земли // Юрист. — 2006. - № 49.

Таким образом, можно сделать вывод, что вопрос о приватизации земельных участков является дискуссионным. Оформление права собственности на землю, занимаемую зданием, строением или сооружением, необходимо в любом случае, независимо от того, приобретено ли оно в процессе приватизации недвижимого имущества либо в процессе других внеприватизационных сделок.

Список литературы

1. Федеральный закон от 21 декабря 2001 г. № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» // СПС «КонсультантПлюс».
2. Федеральный закон от 6 октября 2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления» // СПС «КонсультантПлюс».
3. Федеральный закон от 25 октября 2001 г. № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» // СПС «КонсультантПлюс».
4. Ельникова Е. В. Приватизация земельных участков под объектами недвижимости // Юрист. – 2006. - № 9.
5. Ткаченко Т. Приватизация с отчуждением земли // Юрист. – 2006. - № 49.