

Лупу Евгений Виорелович

Магистрант

Направление: Юриспруденция

Магистерская программа: Гражданское право, семейное право, международное частное право

Актуальные проблемы развития регионального земельного законодательства

Аннотация. В статье рассмотрены проблемы развития регионального земельного законодательства.

Ключевые слова: земельное законодательство, актуальные проблемы развития регионального земельного законодательства, проблемы соотношения земельного и гражданского законодательства.

Российская Федерация обладает огромными залежами всевозможных земельных ресурсов, расположенных буквально во всех частях её границ. Земля, во все времена являлась ценнейшим ресурсом. В российском законодательстве земельный участок классифицируется как особый главный объект земельных отношений. В связи с чем, проблемы в развитии земельного законодательства Российской Федерации во многом обусловлены многофункциональностью и многоаспектностью земли как объекта правоотношений. Комплексный характер правоотношений, соответственно, приводит к разнонаправленным и противоречивым тенденциям развития земельного законодательства.

Анализ последних изменений и тенденций развития земельного законодательства Российской Федерации позволяет выделить ряд наиболее актуальных проблем [4]:

Во-первых, земельное законодательство весьма запутанно. Параллельно с Земельным кодексом Российской Федерации существует огромное количество

всевозможных федеральных законов, нормативных правовых актов и иных законодательных документов. Отсутствие единой системы земельного законодательства Российской Федерации усложняет поиск официальных документов при их необходимости. Российскому земельному законодательству необходимо гармонизировать всю свою структуру, внести значительные изменения в Земельный кодекс Российской Федерации либо обобщить все нормативные акты земельного законодательства.

Во-вторых, имеется огромное количество положений, взятых из земельного законодательства СССР, которые отчасти до сих пор регулируют некоторые вопросы, так или иначе связанные с земельным правом, и по сей день. Это указывает на присутствие огромных пробелов в системе земельного законодательства и необходимость их заполнения путем целостной реконструкции земельного российского земельного права.

К наиболее актуальным и значимым проблемам, от своевременного и правильного решения которых зависит дальнейшее развитие земельного законодательства Российской Федерации и соответственно рынка земельных ресурсов, являющегося важной составляющей экономического развития всей страны, можно отнести следующие [3]:

- нестабильность законодательства;
- несистемность и сложность изложения законодательных норм;
- необоснованная чрезмерная регламентация некоторых процедур;
- трудности, обусловленные поиском органа, уполномоченного на совершение действий по предоставлению и оформлению прав на земельные участки;
- наличие существенных пробелов в правовом регулировании;
- различие правоприменительной практики органов государственной власти, местного самоуправления и судов.

До сих пор остались неразрешенными некоторые проблемы и противоречия формирования основных институтов земельного законодательства и права, что ведет к возникновению коллизий. В первую

очередь, данные противоречия связаны с природой возникновения и возможностью распоряжения правом собственности на земельный участок и недвижимое имущество, расположенное на нем.

В связи с тем, что земельные имущественные отношения в Российской Федерации регулируются нормами гражданского и земельного законодательства, то особо актуальными и в то же время дискуссионными остаются вопросы соотношения земельного и гражданского законодательства. Именно здесь возникает множество сложных вопросов, требующих знания и изучения. Именно здесь четко и ярко проявляются особенности земли как имущества, недвижимости, как объекта земельных отношений и осуществления их правового регулирования гражданским и земельным законодательством.

Известно, что имущественные отношения по владению, пользованию и распоряжению земельными участками, а также по совершению сделок с ними, если иное не предусмотрено земельным, лесным, водным законодательством, законодательством о недрах, об охране окружающей среды, специальными федеральными законами регулирует.

В действующем законодательстве РФ достаточно четко определены предметы регулирования гражданского и земельного законодательства: п. 3 ст. 3 Земельного кодекса РФ устанавливает, что имущественные отношения по владению, пользованию и распоряжению земельными участками, а также по совершению сделок с ними регулируются гражданским законодательством РФ, а именно, Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 N 51-ФЗ (с изменениями на 18 июля 2019 года) (редакция, действующая с 18 августа 2019 года), если иное не предусмотрено земельным, лесным, водным законодательством, законодательством о недрах, об охране окружающей среды, специальными федеральными законами.

Гражданский кодекс Российской Федерации устанавливает земельные участки, как объект гражданских прав, и включает в понятие недвижимых вещей (имущества) (ст. 130 ГК РФ). При этом к таким вещам законодатель относит всё, что прочно связано с землёй (здания, сооружения, объекты

незавершённого строительства, воздушные и морские суда, космические объекты и т.п.).

В Гражданском кодексе РФ корреспондирующее положение находится в п. 3 ст. 129, которая гласит, что земля и другие природные ресурсы могут отчуждаться и переходить от одного лица к другому иными способами в той мере, в какой их оборот допускается законами о земле и других природных ресурсах [1].

В то же время, Земельное законодательство регулирует отношения по использованию и охране земель в Российской Федерации как основы жизни и деятельности народов, проживающих на соответствующей территории (земельные отношения) (ст.3 Земельного кодекса Российской Федерации" от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 27.06.2019)) [2].

Основной предмет дискуссии составляет вопрос, должны ли в Земельном кодексе Российской Федерации содержаться нормы, устанавливающие систему вещных прав на земельные участки, основания их возникновения и прекращения.

Основная проблема, как представляется, заключается в повышении уровня юридической техники установления соответствующих норм в гражданском и земельном законодательстве, исключая юридически бессмысленное дублирование норм в нормативных правовых актах, устранение коллизий и пробелов в регулировании, наличие которых ведет к неопределенности правового регулирования земельных отношений.

Было бы логично, чтобы Гражданский кодекс РФ содержал общие положения, касающиеся отношений в сфере недвижимости, а земельное законодательство Российской Федерации – устанавливало особенности правового регулирования отношений, обусловленных спецификой земельного участка.

Кроме того, логично было бы выстроить нормы о предоставлении земель не в зависимости от видов использования, а в зависимости от вида права, на

основании которого предоставляется земельный участок, и тем самым приблизить структуру ЗК РФ к структуре ГК РФ.

В целях эффективного правового регулирования земельных отношений, обеспечения рационального использования земель, сохранения плодородных свойств почвы необходимо добиваться оптимального соотношения данных отраслей права, что позволит устранить причины возникновения коллизионных норм. Однако, несмотря на утвержденную Концепцию развития гражданского законодательства, вопрос содержания Гражданского и Земельного кодексов РФ и остается дискуссионным и не решенным окончательно.

Также наряду с проблемами теоретическими и законотворческими, земельное законодательство Российской Федерации породило ряд проблем, связанных с его практическим применением.

Самыми частыми в данном случае становятся такие проблемы как несогласованность порядка пользования земельным участком, помимо этого, возникают проблемы при оспаривании кадастровой стоимости земельного участка и еще ряд практических проблем.

Кроме того, помимо проблем с пробелами и недостатками в земельном законодательстве Российской Федерации так же существует диаметрально противоположная проблема, связанная с чрезмерной регламентацией некоторых процедур, что в свою очередь лишает участников земельных правоотношений возможности минимизировать или рационализировать данную процедуру исходя из особенностей конкретного случая.

Таким образом, сложный, комплексный характер земельных отношений, противоречивые интересы различных лиц в отношении земель и земельных участков, специфика объектов приводят к объективным и субъективным проблемам поиска и установления оптимальных правовых механизмов регулирования и реформирования земельных отношений.

Литература

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 N 51-ФЗ (с изменениями на 18 июля 2019 года) (редакция, действующая с 18.08.2019 г.) [Электронный ресурс] // Режим доступа: consultant.ru

2. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ (с изменениями на 2.08.2019 года) [Электронный ресурс] // Режим доступа: consultant.ru

3. Романова О.А. Развитие земельного законодательства: вопросы теории и практики // Lex Russica. 2016. № 6.

4. Тотмин М.Д., Фролов Е.Н. Основные проблемы земельного права // Молодой ученый. 2018. № 49.

© Бюллетень магистранта 2019 год № 5