

Лупу Евгений Виорелович

Магистрант

Направление: Юриспруденция

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

Тенденции развития регионального земельного законодательства

Аннотация. В статье рассмотрены тенденции развития регионального земельного законодательства, раскрыта специфика земельных отношений и особенности формирования регионального законодательства в их субъектах, обоснована передача субъектам РФ значительно большей части федеральных полномочий в земельной сфере.

Ключевые слова: земельное законодательство, тенденции развития регионального земельного законодательства.

Регионы России отличаются друг от друга природными объектами и направлениями использования земель, демографическими, экологическими, экономическими и другими проблемами, которые не могут не влиять на специфику земельных отношений в субъектах РФ.

Исторический анализ становления и развития регионального земельного законодательства в РФ показал, что в настоящее время сложилась система базового подхода к регулированию земельной сферы, правовое регулирование вопросов в земельной сфере остается за федеральным законодательством, субъекты РФ, несмотря на их специфику, могут фактически только лишь прямо дублировать федеральное регулирование соответствующих отношений, конкретизировать реализацию норм федерального законодательства или регулировать те правоотношения, которые напрямую не затронуты на федеральном уровне.

Основными чертами регионального земельного законодательства Российской Федерации в сфере земельных отношений являются: – передача субъектам РФ гораздо больших полномочий; – внедрение правового механизма перераспределения земель; – внедрение механизма перераспределения полномочий между субъектами Российской Федерации, Российской Федерацией, а также между органами местного самоуправления [3]

Важнейшими проблемами регионального земельного законодательства Российской Федерации выступают: – сложности в регистрации возникновения или перехода прав на землю, – отсутствие единообразного толкования законодательных норм, а также единой правоприменительной практики в области государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним; – слабое развитие правового механизма перераспределения земель и др.

Невзирая на наличие многочисленных проблем, региональное земельное законодательство Российской Федерации на современном этапе, вне всякого сомнения, находится в стадии прогрессивного развития, при этом законодатели и правоприменители пытаются найти наиболее эффективный механизм для обеспечения баланса публичных и частных интересов в сфере правового регулирования земельных отношений [2].

Представляется, что перспективы развития регионального земельного законодательства на данный момент зависят от тех политических процессов, которые происходят на федеральном уровне.

К наиболее значимым тенденциям развития земельного законодательства Российской Федерации на современном этапе можно отнести следующие [1]:

1) объективное усиление взаимодействия градостроительного и земельного законодательства, при этом в ряде случаев возникновение земельных правоотношений имеет производный характер и ставится в полную зависимость от наличия правоотношений в сфере градостроительства;

2) отказ от прежних институтов и появление новых, что обусловлено изменением концептуального подхода законодателя к регулированию общественных отношений и стремлением к качественно новому уровню

развития земельных отношений, направленному на обеспечение равного доступа к земельным ресурсам заинтересованным лицам;

3) обстоятельная и детальная регламентация процедур предоставления земельных участков, находящихся в собственности публично-правовых образований, что должно стать гарантией реализации прав на землю заинтересованными субъектами и сделать прозрачными процедуры предоставления, оформления и вовлечения в хозяйственный оборот земельных участков;

4) дифференцированный подход законодателя к правовому регулированию земельных отношений различными публично-правовыми образованиями, что особенно явно проявляется на примере городов федерального значения Москвы, Санкт-Петербурга и Севастополя, правовое регулирование земельных отношений в которых на федеральном уровне существенно отличается от регулирования таких отношений в иных субъектах Российской Федерации.

5) Передача субъектам Российской Федерации гораздо больших по сравнению с предыдущим периодом времени полномочий.

Особенностями развития земельного законодательства РФ последнего времени являются: общее увеличение числа земельно-правовых норм и детализация земельно-правового регулирования. В последние годы земельное законодательство кардинально изменилось в части регулирования отношений в области предоставления земельных участков из государственной или муниципальной собственности [4].

В целом тенденции развития земельного законодательства РФ по ряду важнейших направлений недостаточно обоснованы реальными потребностями российского общества и государства. В связи с чем, необходимость выработки самостоятельной концепции развития земельного законодательства РФ остается, как никогда, актуальной. Необходима разработка новой концепции земельного законодательства РФ в опоре на обновленную государственную земельную политику РФ.

Правительство России не оставляет попыток отменить существующую систему деления земель на категории и полностью перейти на территориальное зонирование. Подготовлен и внесен в Государственную Думу проект федерального закона «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части перехода от деления земель на категории к территориальному зонированию».

Проектом предполагается отнести все земли и земельные участки к одной из территориальных зон: зоны сельскохозяйственного назначения; жилые зоны; общественно-деловые зоны; производственные зоны; зоны рекреационного назначения; зоны ведения садоводства для собственных нужд граждан; зоны сельскохозяйственного назначения для собственных нужд граждан; природоохранные зоны; зоны историко-культурного назначения; зоны природных лечебных ресурсов; зоны энергетики; зоны транспорта; зоны обеспечения космической деятельности; зоны обеспечения обороны страны и безопасности государства; зоны специального назначения; многоцелевые зоны; зоны лесного фонда; зоны запаса.

В стадии разработки находятся проекты федеральных законов, направленные на объединение системы регистрации прав на недвижимость и кадастрового учета недвижимого имущества. В этих целях Правительством России принят федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости». Периодические попытки изменить принципы и содержание земельно-правового регулирования – один из факторов, влияющих на законодательное регулирование земельных отношений.

Передача субъектам Российской Федерации гораздо больших по сравнению с предыдущим периодом полномочий, внедрение правового механизма перераспределения земель и полномочий между публично-правовыми образованиями в сфере земельных отношений обусловлены объективной необходимостью решения земельных вопросов на местах, что должно положительно сказаться на социально-экономическом развитии субъектов Российской Федерации, в том числе создать условия для

привлечения инвестиций, прежде всего, в сферу недвижимости и строительства, которое не может осуществляться без надлежащего оформления земельных правоотношений.

Литература

1. Федеральный Закон N218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (с изменениями на 2 августа 2019 года) (ред., действующая с 13.08.2019 г.) [Электронный ресурс] // Режим доступа: consultant.ru

2. Валиев Д.С., Хабарова И.А. Особенности регулирования земельных и земельно-имущественных отношений // Московский экономический журнал. 2018. №3.

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

4. Умеренко Ю.А. Тенденции развития и некоторые проблемы земельного законодательства Российской Федерации на современном этапе // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2016. №7.

© Бюллетень магистранта 2019 года №5