

УДК 349.4

ПРАВОВЫЕ ПРОБЛЕМЫ ОСНОВАНИЙ ВОЗНИКНОВЕНИЯ ПРАВ НА ЗЕМЛЮ (НА ПРИМЕРЕ РЕСПУБЛИКИ КРЫМ)

Рышкова Л. В.

Крымский федеральный университет имени В. И. Вернадского

В статье анализируется современное состояние земельного законодательства на территории Республики Крым. Изучены основания возникновения прав на землю дачных, садовых, огородничьих некоммерческих организаций с учетом особенностей правового статуса Республики Крым. Рассмотрены проблемы оформления ранее возникших прав на землю по отдельным основаниям. Делает вывод, что существует необходимость урегулирования рассмотренного вопроса на законодательном уровне, что ввиду достаточно широкой распространённости такой ситуации, в случае её разрешения, в перспективе, позволит интенсифицировать бюджетные поступления от платы на землю и земельного налога, что имеет особое, стратегическое значение как на региональном, так и на общегосударственном уровне.

Ключевые слова: права на землю, дачные товарищества, садовые товарищества, огородничьи некоммерческие организации, оформление прав на землю, основания оформления прав на землю.

Завершение «переходного периода» на территории Республики Крым влечёт полноценную имплементацию республики в правовое поле Российской Федерации, что безусловно требует принятия мер к обеспечению прав граждан в сфере земельных правоотношений. С этой целью была принята система нормативных актов, позволяющая учесть специфику ранее действовавшего законодательства и соответствующих земельных правоотношений.

Безусловно положительно на развитие системы гарантий земельных прав граждан на территории Республики Крым повлиял принятый Закон Республики Крым от 23 ноября 2016 года № 320-ЗРК/2016 «Об особенностях предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, садоводческим, огородническим и дачным некоммерческим объединениям граждан на территории Республики Крым», устанавливающий особенности предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, садоводческим, огородническим и дачным некоммерческим объединениям граждан. Принятие данного закона позволит обеспечить соблюдение требований федерального законодательства в части подготовки проектов межевания территорий таких некоммерческих объединений, а также уточнения границ отдельных земельных участков в составе таких объединений, что в свою очередь приведёт к существенному снижению земельных споров в будущем [1].

Однако необходимо отметить и некоторые неразрешенные на сегодняшний день проблемы правового регулирования земельных правоотношений, в том числе в части оформления ранее возникших прав на землю. Так, порядок оформления ранее возникших прав на земельные участки урегулирован Законом Республики Крым от 31.07.2014 №38-ЗРК «Об особенностях регулирования имущественных и земельных отношений на территории Республики Крым», а также Постановлением Совета ми-

нистров Республики Крым № 264 от 11.08.2014 «Об утверждении перечня документов, подтверждающих наличие ранее возникших прав на объекты недвижимого имущества и необходимых для государственной регистрации» и Постановлением Совета министров Республики Крым №313 от 02.09.2014 «Об утверждении Порядка переоформления прав или завершения оформления прав на земельные участки на территории Республики Крым». Реализация указанных актов во многом затрудняется ввиду разночтений, связанных с датами документов, выступающих основаниями к такому дооформлению или завершению оформления ранее возникших прав [2; 3; 4].

Так, датой, определяющей возможность осуществления таких действий, установлено 14 октября 2008 года – срок, когда уполномоченные на то органы государственной власти и местного самоуправления могли издать локальные нормативно-правовые акты распорядительного характера о выделении земельных участков (решения о разрешении разработки технической документации по землеустройству или решения о разрешении на составление проекта землеустройства по отводу земельного участка).

При этом в таких актах мог устанавливаться срок, в течение которого они считались действительными. Вместе с тем в случае, если в таких документах срок не устанавливался, то единственным источником ограничения временных рамок действительности таких нормативно-правовых актов являются письменные разъяснения № 01/2233 от 26.06.2015 Министерства имущественных и земельных отношений Республики Крым о завершении оформления прав на земельные участки, согласно которым к действующим решениям отнесены решения, принятые в период именно с 14.10.2008 по 21.03.2014 [5]. Более ранние решения исключены Министерством имущественных и земельных отношений Республики Крым на основании п.3 раздела второго Закона Украины № 509-VI от 16.09.2008 «О внесении изменений в некоторые законодательные акты относительно содействия строительству», что сформировало существующую правовую позицию Министерства имущественных и земельных отношений Республики Крым относительно того, что решения, принятые до 14.10.2008, утратили своё действие 14.10.2010 [6]. Такая позиция является спорной и применение данного разъяснения Министерства имущественных и земельных отношений как документа, не являющегося нормативным правовым актом, возможно не во всех случаях завершения оформления прав на землю.

Так, Законом Украины № 509-VI от 16.09.2008 «О внесении изменений в некоторые законодательные акты Украины для содействия строительству», на который ссылается Министерство имущественных и земельных отношений Республики Крым, внесён ряд изменений в разноуровневые нормативно-правовые акты. В частности, были изложены в новой редакции статьи 124 и 134 Земельного кодекса Украины, а также внесены дополнения в раздел X «Переходные положения», которые, однако, не касаются рассматриваемого процесса передачи земельных участков в собственность граждан в рамках бесплатной приватизации, выступающей основным основанием оформления ранее возникших прав на земельные участки на территории Республики Крым сегодня. В том числе была введена процедура продажи прав на аренду земельного участка из земель государственной и коммунальной собственности через земельные торги, а также

установлены случаи заключения договора аренды земельного участка без проведения таких торгов.

Предметом правового регулирования этого закона являлись правоотношения по систематизации разрешительных процедур и внедрение конкурентных основ при приобретении права пользования земельным участком для строительства. К отношениям по возникновению права собственности на земельные участки указанные нормы не могли применяться, так как при приобретении права собственности на земельные участки в порядке бесплатной приватизации необходимости проводить земельные торги не было. При этом указанным актом предусматривалось сохранение за гражданами и их наследниками права на получение государственного акта о праве собственности на земельный участок. Поэтому применение положений законодательства по аналогии в данном случае является сомнительным, так как речь идёт о разных правовых титулах возникновения прав на землю, которые отличны, прежде всего, институционально.

Актуальной остаётся проблема, которая на сегодняшний день приобрела достаточно массовое распространение – самовольное возведение построек на земельных участках без предварительного приобретения прав на такие участки с одновременным нахождением на них объектов недвижимости, превышающих нормативы, отраженные в Законе Республики Крым от 19.02.2016 № 221-ЗРК/2016 «О внесении изменений в Закон “Об особенностях регулирования имущественных и земельных отношений на территории Республики Крым”» в соответствии с требованиями градостроительного законодательства РФ. На сегодняшний день фактически приобретение права собственности на такие участки возможно также лишь на основании судебного решения о признании права [7].

Также весьма актуальным является вопрос специфики предоставления земельных участков, на которых расположены здания, сооружения, имущественные комплексы собственникам этих зданий, сооружений, имущественных комплексов, помещений в них и (или) лицам, которым эти объекты недвижимости предоставлены на праве хозяйственного ведения или на праве оперативного управления в части определения площади земельного участка, необходимой для эксплуатации объектов недвижимости упомянутыми субъектами хозяйствования.

Правовую основу этих правоотношений составляют ст. 39.3 и ст. 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации, согласно которым земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, предоставляется в собственность или аренду без проведения торгов в случае расположения на земельном участке здания, сооружения, собственникам таких зданий, сооружений или лицам, которым эти объекты недвижимости предоставлены на праве хозяйственного ведения или на праве оперативного управления [8]. Краеугольным камнем является именно соразмерность площади испрашиваемого земельного участка и площади участка, необходимой для эксплуатации объектов, расположенных на нём. Иными словами, при наличии двух одинаковых ситуаций, характеризующихся наличием на земельных участках сооружений, на которые у двух разных субъектов правоотношений имеются соответствующие правовые титулы, каким образом соответствующим органом местного самоуправления или исполнительной власти будет решаться вопрос о площади земельного участка, которая необходима и достаточна каждому

из данным субъектов хозяйствования с учётом специфики применения данных объектов недвижимости в их хозяйственной деятельности?

Ответ на данный вопрос должен содержаться в градостроительной документации, разработанной конкретным муниципальным образованием, с учетом принятых Правил землепользования и застройки. Таким образом, в случае их принятия данный вопрос разрешается в соответствии с правилами, в случае же их отсутствия у конкретного муниципального образования, что на сегодняшний день является достаточно распространённой ситуацией не только для Республики Крым, но и многих других субъектов РФ, подлежат применению действующие нормативы отвода, нормативы проектирования и прочие технические документы, определяющие минимальные размеры площади участков, необходимые для эксплуатации зданий определенного назначения с учетом требований пожарной, санитарной безопасности, транспортной доступности, обеспеченности машиноместами и другими технико-экономическими показателями. Для расчета площади земельного участка, необходимого для использования здания, исходят из требований СНиП 2.07.01-89 – Строительные нормы и правила. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений и других нормативно-технических документов, на основании которых определяется размер земельного участка, прилегающего к зданию [9].

Отметим, что речь идёт о минимальных необходимых размерах земельных участков, что редко удовлетворяет реальные потребности владельцев объектов недвижимости, и единственным способом разрешения для них данной проблемы является обращение в суд.

Исходя из приведённого выше, видится необходимость урегулирования рассмотренного вопроса на законодательном уровне, что ввиду достаточно широкой распространённости такой ситуации, в случае её разрешения, в перспективе, позволит интенсифицировать бюджетные поступления от платы на землю и земельного налога, что имеет особое стратегическое значение как на региональном, так и на общегосударственном уровне.

Список литературы:

1. Закон Республики Крым от 23 ноября 2016 года № 320-ЗРК/2016 «Об особенностях предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, садоводческим, огородническим и дачным некоммерческим объединениям граждан на территории Республики Крым» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: https://mzem.rk.gov.ru/file/predostavlenie_zemelnih_uchastkov_sadovodcheskim_1.pdf
2. Закон Республики Крым от 31.07.2014 № 38-ЗРК «Об особенностях регулирования имущественных и земельных отношений на территории Республики Крым» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.consultant.ru/regbase/cgi/online.cgi?req=doc&base=RLAW509&n=1116#0>; Закон Республики Крым от 15.01.2015 № 66-ЗРК/2015 «О предоставлении земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и некоторых вопросах земельных отношений».
3. Постановление совета министров Республики Крым от 11 августа 2014 года № 264 «Об утверждении перечня документов, подтверждающих наличие ранее возникших прав на объекты недвижимого имущества и необходимых для государственной регистрации» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://gkreg.rk.gov.ru/rus/file/pub/pub_236459.pdf
4. Постановление Совета министров Республики Крым № 313 от 02.09.2014 «Об утверждении Порядка переоформления прав или завершения оформления прав на земельные участки на территории Республики Крым» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: https://rk.gov.ru/rus/file/pub/pub_233237.pdf

5. Разъяснения по завершению оформления прав на земельные участки на территории Крыма [Электронный ресурс]. – Режим доступа : <http://mzem.rk.gov.ru/rus/index.htm/news/307748.htm>
6. Закон Украины № 509-VI «О внесении изменений в некоторые законодательные акты Украины о содействии строительству [Электронный ресурс]. – Режим доступа : <http://alexglass.com.ua/943-law-of-the-ukraine-509-vi-about-contributing-the.html>(дата обращения: 24.08.2017).
7. Закон Республики Крым от 19.02.2016 № 221-ЗПК/2016 «О внесении изменений в Закон Республики Крым “Об особенностях регулирования имущественных и земельных отношений на территории Республики Крым”» [Электронный ресурс]. – Режим доступа : <http://www.consultant.ru/regbase/cgi/online.cgi?req=doc&base=RLAW509&n=14970#0>(дата обращения: 24.08.2017).
8. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ // Собрание законодательства РФ. – 2001. – № 44. – Ст. 4147.
9. Строительные нормы и правила градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений [Электронный ресурс]. – Режим доступа : <http://docs.cntd.ru/document/5200163>

Richkova L. V. Legal problems of grounds of origin of rights on earth(on example of Republic of Crimea) // Scientific notes of V. I. Vernadsky crimean federal university. Juridical science. – 2018. – T. 4 (70). № 2. – P. 236–241.

The article analyzes the current state of land legislation in the territory of the Republic of Crimea. The basis for the genesis of rights to the land of cottages, garden and gardening non-profit organizations, taking into account the specific features of the legal status of the Republic of Crimea, are studied. The problems of registration of early arising rights to land on different grounds are considered.

Keywords: land rights, country partnerships, garden partnerships, gardening non-profit organizations, registration of land rights, grounds for registration of land rights.

Spisok literatury

1. Закон Respubliki Kryim ot 23 noyabrya 2016 goda № 320-ZRK/2016 «Ob osobennostyakh predostavleniya zemelnykh uchastkov, nahodyaschihsya v gosudarstvennoy ili munitsipalnoy sobstvennosti, sadovodcheskim, ogorodnicheskim i dachnym nekommercheskim ob'edineniyam grazhdan na territorii Respubliki Kryim»[Elektronnyiy resurs]. – Rezhim dostupa:https://mzem.rk.gov.ru/file/predostavlenie_zemelnykh_uchastkov_sadovodcheskim_1.pdf
2. Закон Respubliki Kryim ot 31.07.2014 N 38-ZRK "Ob osobennostyakh regulirovaniya imuschestvennykh i zemelnykh otnosheniy na territorii Respubliki Kryim" [Elektronnyiy resurs]. – Rezhim dostupa: <http://www.consultant.ru/regbase/cgi/online.cgi?req=doc&base=RLAW509&n=1116#0>Закон Respubliki Kryim ot 15.01.2015 N 66-ZRK/2015 «O predostavlenii zemelnykh uchastkov, nahodyaschihsya v gosudarstvennoy ili munitsipalnoy sobstvennosti, i nekotorykh voprosakh zemelnykh otnosheniy»
3. Postanovlenie soveta ministrov Respubliki Kryim ot 11 avgusta 2014 goda # 264 «Ob utverzhdenii perechnya dokumentov, podtverzhdayuschiy nalichie ranee vznikshih prav na ob'ekty nedvizhimogo imuschestva i neobhodimyyh dlya gosudarstvennoy registratsii» [Elektronnyiy resurs]. – Rezhim dostupa: http://gkreg.rk.gov.ru/rus/file/pub/pub_236459.pdf
4. Postanovlenie Soveta ministrov Respubliki Kryim#313 ot 02.09.2014 g«Ob utverzhdenii Poryadka pereformleniya prav ili zaversheniya oformleniya prav na zemelnyie uchastki na territorii Respubliki Kryim» [Elektronnyiy resurs]. – Rezhim dostupa:https://rk.gov.ru/rus/file/pub/pub_233237.pdf
5. Raz'yasneniya po zaversheniyu oformleniya prav na zemelnyie uchastki na territorii Kryima [Elektronnyiy resurs]. – Rezhim dostupa : <http://mzem.rk.gov.ru/rus/index.htm/news/307748.htm>
6. Закон Ukrainyi № 509-VI «O vnesenii izmeneniy v nekotorye zakonodatelnyie aktyi Ukrainyi o sodeystvii stroitelstvu [Elektronnyiy resurs]. – Rezhim dostupa : <http://alexglass.com.ua/943-law-of-the-ukraine-509-vi-about-contributing-the.html>(data obrascheniya: 24.08.2017).

7. Закон Республики Крым от 19.02.2016 N 221-ZRK/2016 «О внесении изменений в Закон Республики Крым "Об особенностях регулирования имущественных и земельных отношений на территории Республики Крым» [Elektronnyy resurs]. – Rezhim dostupa : [http://www.consultant.ru/regbase/cgi/online.cgi?req=doc&base=RLAW509&n=14970#0\(data obrascheniya: 24.08.2017\)](http://www.consultant.ru/regbase/cgi/online.cgi?req=doc&base=RLAW509&n=14970#0(data obrascheniya: 24.08.2017)).
8. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-FZ// Собрание законодательства РФ. – 2001. – № 44. – Ст. 4147.
9. Строительные нормы и правила градостроительства. Планировка и застройка городских и сельских поселений [Elektronnyy resurs]. – Rezhim dostupa : <http://docs.cntd.ru/document/5200163>.