

УДК 349.41

**ПРОБЛЕМНЫЕ ВОПРОСЫ ВОВЛЕЧЕНИЯ В ОБОРОТ БЕСХОЗЯЙНЫХ
ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЁННЫХ ПУНКТОВ****Федоскин Николай Николаевич,**

кандидат педагогических наук, доцент

доцент кафедры юриспруденции

Смоленский филиал Российской академия народного хозяйства и государственной службы
при Президенте РФ. Россия, Смоленск

E-mail: nnfedoskin@yandex.ru

Аннотация

В статье анализируется ситуация с заброшенными и неиспользуемыми землями в населённых пунктах. Автор рассматривает вопросы выявления и постановки на учёт бесхозных земель местными органами самоуправления. Даются рекомендации по приобретению данных земель гражданами в собственность и вовлечению их в хозяйственный оборот в соответствии с действующими нормами гражданского и земельного права. Отмечается, что на практике оформление права собственности на бесхозное имущество складывается непросто, в результате чего не всегда удается достичь конечного результата. Автор приходит к выводу, что своевременное выявление и анализ проблем позволит внести соответствующие поправки в земельное законодательство и упорядочить работу государственных органов, органов местного самоуправления при решении сложных ситуаций возникающих при регулировании поземельных отношений.

Ключевые слова: земельный участок, бесхозные земли, постановка на учёт, объект недвижимости, земельное право, оформление в собственность.

**PROBLEMATIC ISSUES OF INVOLVEMENT IN THE TURNOVER OF
OWNERLESS LANDS OF SETTLEMENTS****Nikolay N. Fedoskin,**

Candidate of Pedagogical Sciences, Associate

Professor, Associate Professor of the Department of Jurisprudence Smolensk Branch of the
Russian Academy of National Economy and public service under the President of the Russian
Federation. Russia, Smolensk

E-mail: nnfedoskin@yandex.ru

ABSTRACT

The article analyzes the situation with abandoned and unused lands in settlements. The author considers the issues of identification and registration of ownerless lands by local self-government bodies. Recommendations are given on the acquisition of these lands by citizens into

ownership and their involvement in economic turnover in accordance with the current norms of civil and land law. It is noted that in practice, the registration of ownership of ownerless property is not easy, as a result of which it is not always possible to achieve the final result. The author comes to the conclusion that timely identification and analysis of problems will make it possible to make appropriate amendments to land legislation and streamline the work of state bodies, local self-government bodies in solving complex situations arising in the regulation of land relations.

Keywords: land plot, ownerless lands, registration, real estate object, land law, registration of ownership.

Обычным явлением в населённых пунктах стало значительное количество заброшенных и фактически бесхозных земель и иных объектов недвижимости. Появление таких объектов вызвано различными причинами социального и экономического характера. Анализ сложившейся ситуации говорит о том, что многие граждане желали бы приобрести заброшенные земли, привести их в надлежащий вид и использовать по назначению, но сталкиваются при решении вопроса с определёнными административными и правовыми проблемами. Если обратиться к гражданскому законодательству, то в соответствии со ст. 225 «бесхозной считается вещь, у которой нет собственника, он неизвестен, либо от которой собственник отказался» [1].

Земельный участок может фактически оказаться бесхозным в случае смерти владельца, если последовал отказ от права собственности в рамках законодательства, неоформление земли в органах Росреестра и по ряду других причин. Первоначальные сведения о бесхозном участке можно получить, обратившись в местную администрацию. В настоящее время они должны выявлять данные объекты недвижимости и ставить их на учёт. Однако, отсутствие средств в бюджетах муниципальных и поселковых администраций показывает, что работа в ряде регионов далека от завершения. Хотя вовлечение в хозяйственный оборот таких земель должно быть приоритетной задачей для власти, т.к. это доход в местную казну в силу того обстоятельства, что земельный налог как раз является местным, а не федеральным. В результате, отсутствуют сведения о значительном количестве земельных участков, порой эта цифра составляет более 30%. Можно заказать выписку из ЕГРН на интересующую землю. Обращение в органы регистрации будет иметь смысл, в случае, если такой участок ранее был поставлен на государственный кадастровый учёт. Можно воспользоваться электронной публичной кадастровой картой, определив, формировался ли ранее данный бесхозный земельный участок. Если будет найден владелец участка, то далее следует заключить с ним сделку по приобретению интересующего участка. Если земля принадлежит муниципалитету или государству, то чаще всего обладателем участка можно стать через торги. Можно открыто владеть заброшенным участком на протяжении 15 лет, а затем зарегистрировать право собственности. Если собственник не был установлен, необходимо обратиться с заявлением в органы местного самоуправления о желании приобрести бесхозный земельный участок. В соответствии с механизмом разработанным Приказом Министерства экономического развития РФ от 10 декабря 2015 г. N 931 "Об установлении Порядка принятия на учет бесхозных недвижимых вещей" [2] они проведут необходимые мероприятия. Однако эта процедура длительная по времени, соответственно может занять два, а то и три года. Если суд в конце данной процедуры признает участок бесхозным и передаст муниципальным властям, то уже тогда можно заключить с властями договор аренды на интересующую землю или выкупить в собственность. Далее необходимо собрать

пакет регистрационных документов, и воспользовавшись услугами МФЦ переслать в Росреестр. Обычно в пакет документов входит документ удостоверяющий личность (паспорт), межевой план, квитанция об уплате госпошлины, договор купли-продажи земельного участка. Обычно процедура регистрации бесхозяйного земельного участка займёт около одного года.

Активно решается вопрос с бесхозяйными землями СНТ на территориях населённых пунктов. Ещё в прошлом году Федеральной службой статистики был разработан проект закона предусматривающий вовлечение в хозяйственный оборот заброшенных садовых земельных участков. Причинами «возврата» земель называют нецелевое использование, зарастание бурьяном и сорняками, что создаёт пожароопасную ситуацию. В рамках законопроекта предоставляется право председателю СНТ обращаться в органы надзора с целью инициирования проверки неиспользуемых территорий. Учтена возможность разрешения жилищного строительства на садовых участках с правом постоянного проживания. Многие из предложенного уже реализовано в последних поправках в Федеральный закон "О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" от 29.07.2017 N 217-ФЗ.

Ранее председатель Комитета Совета Федерации по экономической политике Андрей Кутепов в письме к главе Министерства сельского хозяйства Дмитрию Патрушеву предложил включить садоводства в понятие «сельские территории» для развития загородного домостроения [3].

Анализ правовой практики показывает, что в последнее время участились случаи отказа от земель сельскохозяйственного назначения [4, с.99]. Это особенно доставляет неудобства для сельских поселений, где данная категория земель может находиться в черте населённого пункта, а изменение категории земли или изменение видов разрешённого использования затруднительно. Наблюдаются ситуации, когда необходима и экологическая экспертиза, в рамках вопроса постановления на учёт бесхозяйных земельных участков [5, с.266].

Таким образом проблем в данном вопросе существует достаточно много. Это и проблемы законодательного плана, определённые сложности, связанные с деятельностью местных органов власти при решении вопросов постановления на учёт бесхозяйных земельных участков, использование земельных участков не по целевому назначению, проблемы экологического характера, правоприменительной практики. Выявление проблем позволит государственным и муниципальным органам скорректировать позиции по решению проблем в данной сфере, а законодателям выработать более совершенный механизм регулирования земельных правоотношений.

Список литературы:

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.11.2001 № 146-ФЗ (ред. от 01.07.2021) // СЗ РФ. 1994, № 32, ст. 3301.
2. Приказ Министерства экономического развития РФ от 10 декабря 2015 г. N 931 "Об установлении Порядка принятия на учет бесхозяйных недвижимых вещей"/ СПС «Гарант».
3. <https://www.pnp.ru/economics/zabroshennye-sadovye-uchastki-v-rossii-predlozhili-vovlekat-v-khozyaystvennyy-оборот.html>

4. Федоскин, Н. Н. Приобретение в собственность бесхозяйного земельного участка: правовые аспекты / Н. Н. Федоскин // Вестник Санкт-Петербургского военного института войск национальной гвардии. – 2018. – № 4(5). – С. 97-100. – EDN YXELCX.
5. Исаева, Е. С. Судебно-экологическая экспертиза / Е. С. Исаева // Устойчивое развитие: состояние, проблемы, перспективы: материалы Международного симпозиума, Смоленск, 25–26 сентября 2020 года. – Смоленск: ООО "Идея", 2020. – С. 266-268. – EDN XLVZTC.

References:

1. The Civil Code of the Russian Federation (Part Two) of 26.11.2001 No. 146-FZ (as amended on 01.07.2021) // SZ RF. 1994, No. 32, art. 3301.
2. Order of the Ministry of Economic Development of the Russian Federation of December 10, 2015 No. 931 "On establishing the Procedure for taking into account ownerless immovable things" / SPS "Garant".
3. <https://www.pnp.ru/economics/zabroshennye-sadovye-uchastki-v-rossii-predlozhili-vovlekat-v-khozyaystvennyy-oborot.html>
4. Fedoskin, N. N. Acquisition of ownership of an ownerless land plot: legal aspects / N. N. Fedoskin // Bulletin of the St. Petersburg Military Institute of the National Guard Troops. – 2018. – № 4(5). – Pp. 97-100. – EDN YXELCX.
5. Isaeva, E. S. Forensic environmental expertise / E. S. Isaeva // Sustainable development: state, problems, prospects: materials of the International Symposium, Smolensk, September 25-26, 2020. – Smolensk: LLC "Idea", 2020. – pp. 266-268. – EDN XLVZTC.