

Некоторые особенности предоставления земельных участков (в Новосибирской области)

Д. О. Смирнова¹, А. Л. Ильиных^{1}*

¹ Сибирский государственный университет геосистем и технологий, г. Новосибирск,
Российская Федерация
* e-mail: ilinykh_al@mail.ru

Аннотация. В статье проведен анализ оснований, а также механизм предоставления земли (участки), которая находится в собственности государства или муниципалитета. Задача этой работы – рассмотреть особенности нормативно-правовой документации при предоставлении земельных участков из государственной или муниципальной собственности в рамках купли-продажи, договора аренды, безвозмездного использования. Рассмотрены процессы подготовки к аукциону по продаже земельных участков либо передаче земли в аренду, ситуации предоставления земли без торгов. Приведены некоторые результаты предоставления земельных участков для садоводства в Новосибирском районе.

Ключевые слова: предоставление земель, земельные участки, торги, земля для стройки, документация

Some features of the provision of land plots (in the Novosibirsk region)

D. O. Smirnova¹, A. L. Ilinykh^{1}*

¹ Siberian State University of Geosystems and Technologies, Novosibirsk, Russian Federation
* e-mail: ilinykh_al@mail.ru

Abstract. The article analyzes the grounds, as well as the mechanism for provision land (plots) that is owned by the state or municipality. The task of this work is to consider the features of regulatory and legal documentation when providing land plots from the state. Or municipal property within the framework of purchase and sale, lease agreement, gratuitous use. The processes of preparation for an auction for the sale of land plots or the transfer of land for lease, the situation of granting land without bidding are considered. Some results of the provision of land plots for gardening in the Novosibirsk region are given.

Keywords: provision, land plots, auctions, land for construction, documentation

Введение

В Российской Федерации проводится реформирование земельных отношений, градостроительной и нормативной документации, прорабатываются разные законы, распоряжения, которые регламентируют территориальное развитие в рамках муниципалитетов, регионов и государства в целом [1 – 3].

Общее территориальное развитие страны – важная на текущий момент задача. Большинство регионов Сибирского федерального округа (СФО) заселены неравномерно, с малой плотностью по сравнению с Европейской частью страны. Подобные тенденции усугубляются стремлением сэкономить на коммуникациях, когда часть активного населения проживает в агломерациях [4]. В рамках

стратегии пространственного совершенствования страны, которая прорабатывалась Министерством экономического развития РФ на период до 2030 г., Сибирская макрорегиональная зона представляет собой одну из шести крупных зон, включая в себя субъекты СФО [5]. Получение земель в равной мере представляет актуальность для бизнесменов, властных органов, людей, проживающих в городах и селах для размещения объектов недвижимости, совершения сделок. Власть не всегда имеет возможность выстраивания стратегии совершенствования экономики, поддержки изготовителей продукции в селах, сбора налоговых платежей в связи с недостаточностью достоверных сведений о земельных ресурсах. Для бизнесменов наличие ясного, непротиворечивого механизма предоставления земель дает возможность сделать проще доступ к земельным участкам [6].

Цель работы заключается в выявлении особенностей предоставления земельных участков на территории Новосибирской области на основе анализа открытых сведений и научных публикаций, изменений в законодательстве РФ.

Вопросы предоставления земельных участков физическим и юридическим лицам, актуальны всегда. В открытых источниках говорится о том, что большое количество земельных участков, которые находятся в государственной собственности, не прошли кадастровый учет. Это осложняет возможность результативного использования земель, в том числе, приводя сельскохозяйственные угодья к почвенной деградации. При этом, следует упомянуть о предпосылках появления неиспользуемых земель [7]:

- причины в экономической сфере,
- организационно-хозяйственные предпосылки,
- юридические предпосылки,
- территориальные особенности,
- специфика социальной сферы.

Развитие городов – масштабный общемировой проблемный вопрос. Однако в России вследствие большой территориальной протяженности этот процесс отрицательно воздействует на аспекты предоставления земли. Касаясь предоставления земель, можно отметить, что наиболее важные корректировки законодательства производились с весны 2015 г. В рассматриваемый период в Земельный кодекс РФ внесено значительное число поправок. Пример – уточнение механизма предоставления участков из государственной или муниципальной собственности физическим и юридическим лицам. Текст нормативно-правовой документации говорит о том, что эти поправки вносились, чтобы процедура предоставления земель для граждан предусматривала прозрачность. До этого процесс предоставления участков не регламентировался подробно [8]. В дальнейшем заметных корректировок не было, специфика процесса не менялась. Несмотря на указанные изменения, в рамках процедуры вплоть до нынешнего периода специалисты находят недочеты [9].

Можно отметить, что следование нормам земельного законодательства, касающимся использования земли, ее охраны заключается в необходимости обеспечить общее выполнение главных требований, регламентов, соблюдение специ-

фики правовой основы использования и распоряжения земельными участками, исполнения охранной, защитной деятельности касаются земель госорганами, органами местного самоуправления (ОМСУ) на местах, юрлицами, а также физлицами [10]. Функционал относительно земельного контроля используется в отношении каждой категории земель, допустимого использования участков, охватывая каждого правообладателя земель, включая арендаторов [11].

Одновременно, в Новосибирской области наблюдаются определенные проблемные вопросы, мешающие использовать земли согласно назначению [12]. В рамках использования земли наблюдается общее направление, заключающееся в возрастании влияния негативных процессов, которые, в целом, приводят к худшей результативности использования земельных ресурсов. Соответственно, ухудшается состояние землепользования, в том числе в рамках территорий фонда перераспределения земель сельхозназначения [13].

Методы и материалы

В контексте объективных и субъективных особенностей земельных отношений, можно отметить, что информация касательно площади используемых земель, землепользований между разными группами пользователей не представляется полной, точной [14]. Информация в отчетности различных учреждений (Министерство сельского хозяйства Российской Федерации, Росреестр, Росстат) может являться противоречивой. Анализ информации производился на базе научных статей, сведений статистики, текущей правовой документации.

Применялись следующие методы исследования: теоретический анализ и обобщение научной литературы, материалов сети Интернет, системный анализ посредством выделения главных компонентов и их анализа.

Результаты

Землю можно назвать важнейшим природным ресурсом, являющимся базовой составляющей почти каждой сферы деятельности человека и необходимым в разных областях экономики России. Эту разновидность ресурсов характеризует: территория, климатическая специфика, качество почв, ландшафт, растительный покров и так далее.

Рассматриваемые ресурсы можно назвать базисом жизнедеятельности индивида, определяющим локацию, в рамках которой располагается объект недвижимости, производственные средства в сельскохозяйственной отрасли и других.

Соответственно, большую часть территорий рассматриваемой Новосибирской области составляют земли сельхозназначения – более шестидесяти двух процентов; земли лесфонда – больше одной четвертой территории; земли водного фонда – меньше пяти процентов; земли населенных пунктов – полтора процента. Земли лесфонда преобладают на севере области; сельхоз назначения – на юге, востоке (Купинский, Чистоозерный районы); земли особо охраняемых территорий и объектов – менее одного процента (рис. 1) [15].

По нормам Земельного кодекса Российской Федерации (ЗК РФ) (ст. 39.14), процедура предоставления земли реализуется в рамках ряда этапов: подготовка

схемы расположения земельного участка (ЗУ) на кадастровом плане территории (КПТ) при отсутствии проекта межевания территории (ПМТ); далее физическое лицо либо юридическое лицо обращается в специализированное ведомство относительно предварительного согласования предоставления участка; провести кадастровые работы для образования участка земли согласно ПМТ или схеме расположения ЗУ на КПТ либо проектным документам на лесные участки [1].

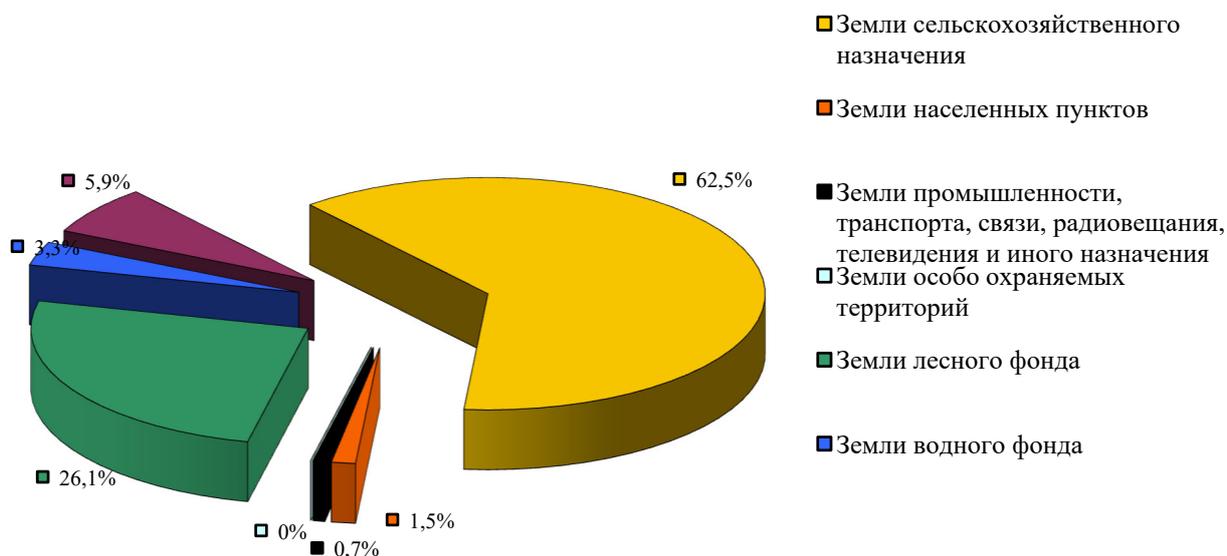


Рис. 1. Структура земельного фонда Новосибирской области

В ситуации, когда на прошлой стадии проработан вердикт о производимом заранее согласовании предоставления земли, то проводятся кадастровые работы, чтобы уточнить границы земельного участка. Затем участок проходит кадастровый учет; физического лица либо юридического лица и делают запрос на предоставление земли; происходит заключение договора купли-продажи либо аренды земли или заключается соглашение безвозмездного пользования участком; рассматривается вопрос о предоставлении земли бесплатно (рис. 2) или платно, в собственность или аренду.

Департаментом имущества и земельных отношений Новосибирской области (Департамент) предоставлено для ведения садоводства в собственность бесплатно на территории Новосибирского и Колыванского районов в 2021 году 496 земельных участков; на территории Новосибирского района в 2020 году – 172 земельных участка; на территории Новосибирского и Коченевского районов в 2018–2019 годах льготным категориям граждан для целей садоводства и огородничества – 162 земельных участка. Департаментом на территории Новосибирского и Колыванского районов, по состоянию на 01.11.2022, предоставлено для ведения садоводства в собственность бесплатно 93 земельных участка [16].

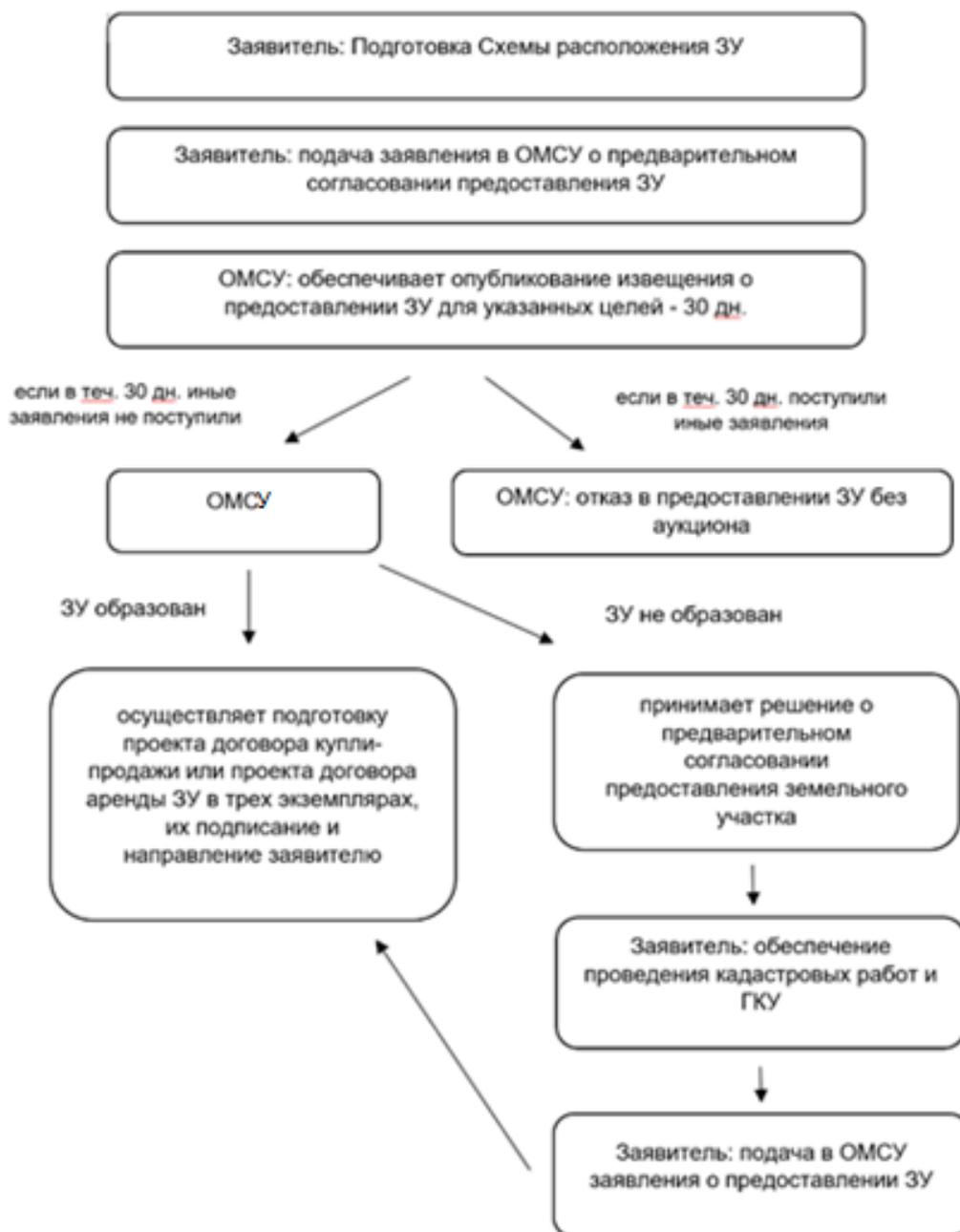


Рис. 2. Особенности предоставления ЗУ гражданам для ИСЖ, ведения ЛПХ в границах населенного пункта, садоводства, дачного хозяйства, гражданам и КФХ для осуществления КФХ и его деятельности

Предоставление земли осуществляется специальными структурами, обязанности которых регламентируются ст. 9–11 ЗК РФ. Текст названного документа говорит о том, что процедуру предоставления осуществляет: Правительство России, исполнительные органы власти, от имени РФ касаясь территорий, которые находятся в государственности; исполнительные органы власти субъектов Российской Федерации касаясь территорий, которые находятся в их владении; ОМСУ касаясь территорий, которые находятся во владении муниципалитетов.

Процедура приобретения прав на земельные участки тоже регламентируется нормативно-правовой документацией. Согласно 218-ФЗ, госрегистрация прав предполагает наличие таких стадий: обработка заявления о госрегистрации прав, приносимой гражданами документации; когда имеются основания, производится возврат вышеназванной документации; производится нормативная экспертиза документации, которая предоставляется в целях реализации госрегистрации прав для проверки оснований приостановки либо отказа в регистрации прав. Информацию о реализации госрегистрации необходимо внести в федеральный информационный ресурс – Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН); в завершение процедуры производится выдача правоудостоверяющей документации [17].

Обсуждение

Согласно законодательству, госрегистрацию прав на землю и недвижимость реализует специализированное ведомство – Росреестр. Производя анализ правовой документации, следует сказать о том, что процессы не предполагают весомых недочетов. Практика деятельности показывает, что в рамках процессов кадастрового учета и госрегистрации прав зачастую возможны приостановки, отказы. В процессе получения права владения специфика процедуры взаимосвязана, главным образом, с тем, что не имеется нужной документации в период, когда подается заявление (либо наблюдаются ошибки заполнения, которые искажают достоверность сведений). Касаемо процесса предоставления ЗУ, можно отметить, что отказы наблюдаются в т. ч. из-за того, что участок земли не соответствует нормам градостроительного регламента; когда допускаются недочеты в документации либо вследствие отсутствия некоторых документов. Проблемным аспектом можно также назвать неосведомленность граждан относительно того, в какое государственное учреждение нужно обратиться в целях получения земель. Для разрешения этого вопроса нужна четкая регламентация того, какая документация предоставляется в целях реализации процедур, какие госучреждения должны выполнять рассматриваемую деятельность. Эти данные должны предполагать большую доступность для граждан.

В рамках национального проекта «Жилье и городская среда» Росреестр организовал проект «Земля для стройки», земельные участки доступны на Публичной кадастровой карте (ПКК). Целью проекта является анализ эффективности использования земель РФ, пригодных для жилищного строительства [15].

На ПКК нужно задать тип поиска «Жилищное строительство» и указать в строке поиска номер кадастрового округа, двоеточие и звездочку – например, «54:*». Затем в открывшемся перечне земельных участков нужно выбрать любой из них и ознакомиться с размещенной в отношении него информацией (рис. 3).

Используя сервис «Земля для стройки», заинтересованные лица в жилищном строительстве, могут отправить обращение в орган, уполномоченный предоставлять государственные или муниципальные земли. После рассмотрения заявки проходит электронный аукцион, по результатам которого победитель может оформить право пользования на конкретный ЗУ. В итоге уполномоченный

орган направляет в кадастровую палату обновленные сведения, чтобы произошло уточнение информации о ЗУ на ПКК, которые можно вовлечь в жилищное строительство.

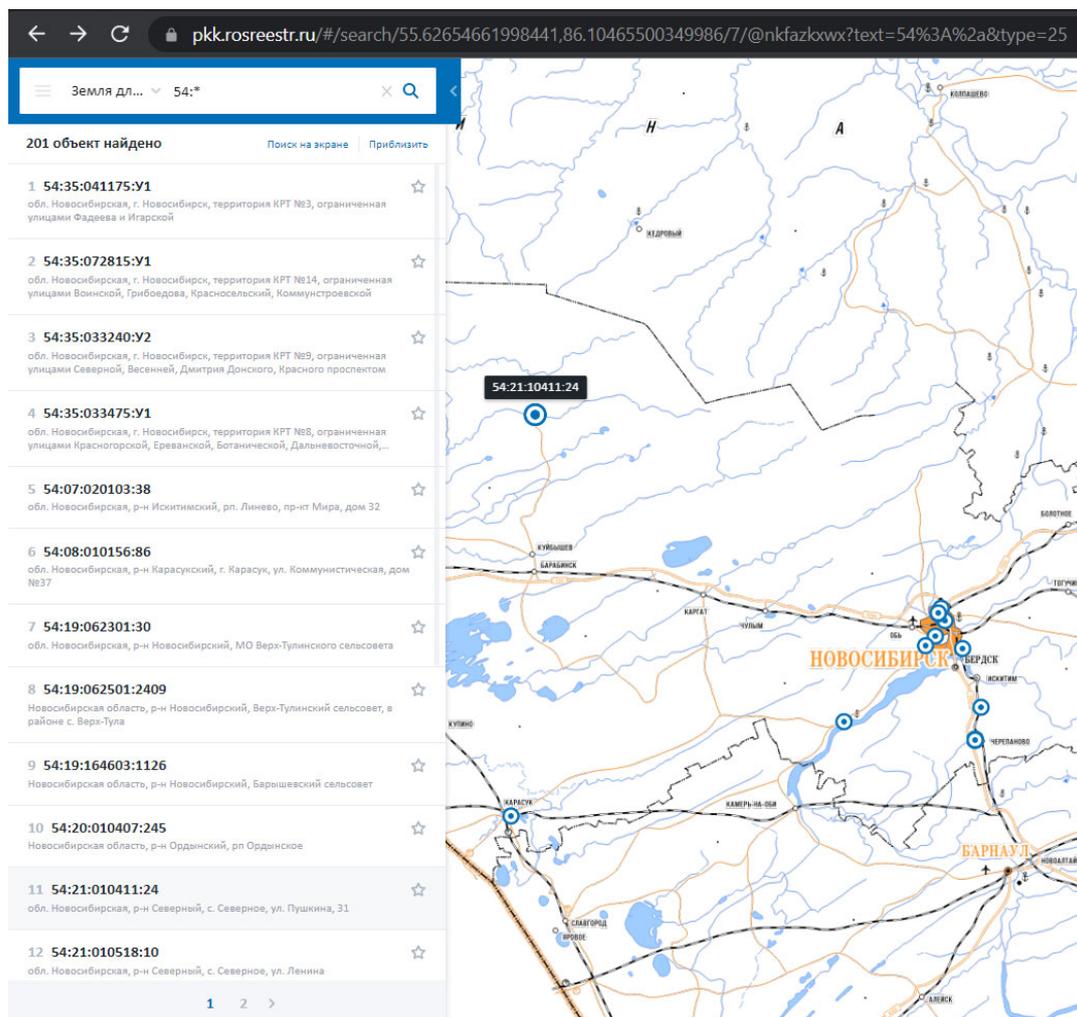


Рис. 3. Фрагмент ПКК из раздела «Земля для стройки» в кадастровом округе Новосибирский

Заключение

Нормативно-правовая документация требует совершенствования, дополнения в целях обеспечения рационального использования земельных участков, не нарушая ценных характеристик земли [4, 18]. Соответственно, требуется проработка соответствующих нормативов; общий надзор за исполнением законодательных актов. Проектирование эффективного механизма управления земельными ресурсами (УЗР), в том числе менеджмента земельными участками в Российской Федерации можно назвать основным проблемным аспектом. Соответственно, в перспективе имеет значение развитие основ теории, методологии в рамках этого вопроса (в том числе в контексте эффективного применения земель, охраны территорий, которые являются объектами регламентируемых законом прав, интересов субъектов в анализируемой отрасли).

Производимое исследование в контексте заданной тематики позволяет говорить, что регистрации прав предполагает наличие правоустанавливающих документов на недвижимость и необходимость финансовых затрат.

Требуется проведение комплексных кадастровых работ ККР, потому что это приведет к увеличению числа учтенных земель в ЕГРН. Кроме того, это позволит увеличить достоверность сведений ЕГРН, даст возможность пополнить бюджеты ОМСУ за счет сбора земельного налога.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Земельный кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс]: федеральный закон от 25.10.2001 № 136-ФЗ. – Режим доступа: <https://docs.cntd.ru/document/744100004>. – Загл. с экрана. – Текст : электронный.

2. Жарников В. Б. Рациональное использование земель как задача геоинформационного пространственного анализа // Вестник СГГА. – 2013. – Вып. 3 (23). – С. 77–81.

3. Ключниченко В. Н. Особенности ведения кадастра на современном этапе : монография. – Новосибирск : СГГА. 2011. – 138 с.

4. Жарников В.Б., Стегниенко Е.С., Конева А.В. Оценка правовых механизмов пространственного развития на примере программы "Дальневосточный гектар" // Интерэкспо ГЕО-Сибирь. XIV Междунар. науч. конгр., Новосибирск : сборник материалов в 9 т. Т. 9 : Междунар. науч. конф. «Экономическое развитие Сибири и Дальнего Востока. Экономика природопользования, землеустройство, лесоустройство, управление недвижимостью». – Новосибирск : СГУГиТ, 2018. – ISSN 2618-981X. – Текст : непосредственный. С. – 67-74.

5. Об утверждении Стратегии пространственного развития Российской Федерации на период до 2025 года. Распоряжение Правительства Российской Федерации от 13 февраля 2019 года № 207-р – Текст: электронный. – 2020. – URL: <https://docs.cntd.ru/document/552378463> (дата обращения 25.10.2022).

6. Фадеева О.П. Проблемы учета и спецификации прав аграрного землепользования // Интерэкспо ГЕО-Сибирь. XVII Междунар. науч. конгр., Новосибирск : сборник материалов в 8 т. Т. 3 : Междунар. науч. конф. «Экономическое развитие Сибири и Дальнего Востока. Экономика природопользования, землеустройство, лесоустройство, управление недвижимостью». – Новосибирск : СГУГиТ, 2021. – ISSN 2618-981X. – Текст : непосредственный. С. – 240-247.

7. Дубровский А.В. Методические подходы к моделированию и прогнозированию рационального использования земельных ресурсов с применением геотехнологий // Вестник СГУГиТ. – 2022. – Т. 27, № 3. – С. 145–156.

8. Федеральный закон от 02.07.2021 № 299-ФЗ «О внесении изменений в статью 77 Земельного кодекса Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» [Электронный ресурс] – Режим доступа: Консультант Плюс.

9. Бутылина Ю. А. Совершенствование процедуры предоставления земельных участков и регистрации права собственности на них / Ю. А. Бутылина. — Текст : непосредственный // Молодой ученый. 2019. - № 3 (241). С. 227-229.

10. Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации. Федеральный закон от 06.10.2003 № 131-ФЗ. – Текст: электронный // КонсультантПлюс: официальный сайт. – 2022. – URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_44571/ (дата обращения 23.09.2022)

11. Ильиных А.Л., Гиниятов И.А. О повышении эффективности муниципального земельного контроля // Вестник СГГА. – 2014. – Вып. 4 (28). – С. 44–51.

12. Щербакова Д.А., Гиниятов И.А. Земельный фонд России: современное состояние и некоторые тенденции его развития // Интерэкспо ГЕО-Сибирь. XVIII Междунар. науч. конгр.,

18–20 мая 2022 г., Новосибирск : сборник материалов в 8 т. Т. 3 : Междунар. науч. конф. «Экономическое развитие Сибири и Дальнего Востока. Экономика природопользования, землеустройство, лесоустройство, управление недвижимостью». – Новосибирск : СГУГиТ, 2022. – ISSN 2618-981X. – Текст : непосредственный. С. – 189-197.

13. Соловьева Е.Д., Ткачук Т.А., Кем Д.А. Разработка направления совершенствования системы управления земельными ресурсами Новосибирской области // Интерэкспо ГЕО-Сибирь. XVI Междунар. науч. конгр., Новосибирск : сборник материалов в 8 т. Т. 7 : Междунар. науч. конф. «Молодежь. Инновации. Технологии». – Новосибирск : СГУГиТ, 2020. – ISSN 2618-981X. – Текст : непосредственный. С. – 53-59.

14. Нефёдкин В.И., Фадеева О.П. Крупные землепользователи через призму региональных кейсов // Интерэкспо ГЕО-Сибирь. XIV Междунар. науч. конгр., Новосибирск : сборник материалов в 9 т. Т. 9 : Междунар. науч. конф. «Экономическое развитие Сибири и Дальнего Востока. Экономика природопользования, землеустройство, лесоустройство, управление недвижимостью». – Новосибирск : СГУГиТ, 2018. – ISSN 2618-981X. – Текст : непосредственный. С. – 132-141.

15. Официальный сайт Росреестра: официальный сайт. – 2022. – Текст: электронный. – URL: <https://rosreestr.gov.ru/> (дата обращения 01.11.2022)

16. Информационное сообщение о предоставлении льготным категориям граждан в собственность бесплатно земельных участков – Текст: электронный // Департамента имущества и земельных отношений Новосибирской области: официальный сайт. – 2022. – URL: <https://dizo.nso.ru/news/1254> (дата обращения 02.11.2022)

17. О государственной регистрации недвижимости. Федеральный закон от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ. – Текст: электронный // КонсультантПлюс: официальный сайт. – 2022. – URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_182661/ (дата обращения 22.09.2022)

18. Дубровский А.В. Технологические аспекты разработки принципов эффективного использования земельных ресурсов // Интерэкспо ГЕО-Сибирь. XVIII Междунар. науч. конгр., 18–20 мая 2022 г., Новосибирск : сборник материалов в 8 т. Т. 3 : Междунар. науч. конф. «Экономическое развитие Сибири и Дальнего Востока. Экономика природопользования, землеустройство, лесоустройство, управление недвижимостью». – Новосибирск : СГУГиТ, 2022. – ISSN 2618-981X. – Текст : непосредственный. С. – 124-131.

© Д. О. Смирнова, А. Л. Ильиных, 2023