УДК 352

Е.А.КОЧНЕВА
Санкт-Петербургский государственный горный институт (*технический университет*)

К ВОПРОСУ РАЗГРАНИЧЕНИЯ ГОСУДАРСТВЕННОЙ СОБСТВЕННОСТИ НА ЗЕМЛЮ

Разграничение государственной собственности на землю как процесс отнесения земельных участков к собственности Российской Федерации, ее субъектов или муниципальных образований является актуальным вопросом земельной политики, поскольку с ним связано перераспределение земельных платежей между субъектами земельных отношений. Рассматриваются проблемы, связанные с реализацией данного процесса, а также предлагаются пути их решения.

Delimitation of the state land ownership as the process of attributing land allotments to jurisdiction of the Russian Federation, its subjects or municipal units is a topical problem of land policy, because it is connected with reallocation of land fees between the subjects of the land management. The work studies the problems connected with implementation of this process and offers ways of their solution.

В СССР в условиях исключительной государственной собственности на землю существовал единый государственный земельный фонд, который не делился на собственность непосредственно СССР и собственность союзных республик. С образованием независимого государства – Российской Федерации входящие в его состав республики, края, области, автономные области, автономные округа и города Москва и Санкт-Петербург были признаны субъектами РФ, обладающими правом государственной собственности на землю.

В процессе перехода к многоукладности и развитию различных форм собственности на землю возникла проблема разграничения государственной собственности на землю между РФ, ее субъектами и муниципальными объединениями (МО).

Порядок осуществления данной процедуры был определен федеральным законом «О разграничении государственной собственности на землю», принятым Государственной Думой 04.07.2001 г., и другими нормативно-правовыми актами федерального и местного значения.

На рис.1 представлено, как практически осуществляется процедура разграничения государственной собственности на землю в МО «Город Гатчина».

За прошедшие три года стало ясно, что действующая в настоящее время процедура разграничения государственной собственности на землю неэффективна. Ее правила сложны и требуют длительного времени, что приводит к огромным материальным и трудовым затратам. Например, чтобы подготовить один перечень земельных участков (в среднем он включает 20-25 участков), которые будут отнесены к собственности РФ, ее субъекту или МО, при отсутствии по нему споров и при наличии всех необходимых документов необходимо около 8-9 месяцев. А если учесть территориальные границы

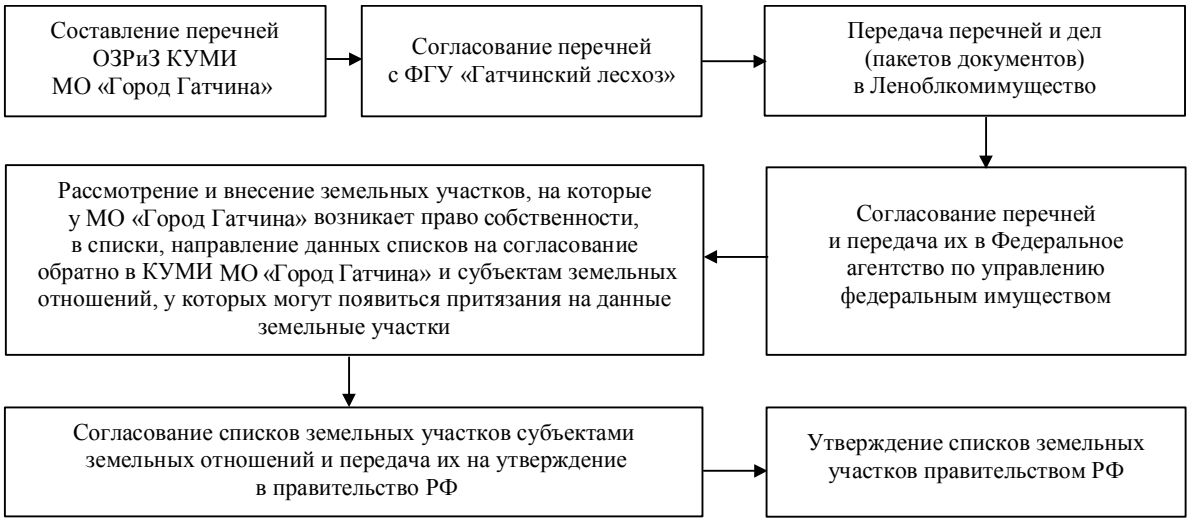


Рис.1. Процедура разграничения государственной собственности на землю МО «Город Гатчина»

РФ, то станет ясно, что данная процедура растянется еще на долгое время. Поэтому необходимо кардинально менять порядок разграничения государственной собственности, максимально его упрощать.

Процедура разграничения очень важна, ведь от того, за кем будут закреплены земельные участки, зависит, куда будут направляться деньги от управления и распоряжения ими – в местный или федеральный бюджет, а это во многом определяет развитие того или иного субъекта земельных отношений.

По нашему мнению, данную проблему можно решить путем внедрения так называемого «остаточного принципа». Согласно Земельному кодексу РФ в настоящий момент существуют три формы собственности: государственная (РФ и ее субъекты), муниципальная и частная. Как показывает практика, регистрация частной собственности в учреждении юстиции – это налаженный и непрерывный процесс, при котором не возникает каких-либо существенных проблем. На уровне МО «Город Гатчина» количество земельных участков, на которые у РФ или ее субъектов возникает право собственности, небольшое. Тогда, если зарегистрировать в учреждении юстиции земельные участки, подлежащие отнесению к собственности РФ и ее субъектов, и учесть при этом земельные участки, находящиеся в частной собственности, то оставшиеся земли в пределах черты поселений и будут являться муниципальной собственностью. Применение «остаточного принципа» значительно уменьшит материальные и трудовые затраты, сэкономит время и сократит саму процедуру разграничения государственной собственности на землю.

Но существуют и другие проблемы, связанные непосредственно с процедурой разграничения государственной собственности на землю. Рассмотрим их на примере МО «Город Гатчина»:

1. Согласно порядку проведения разграничения в перечни могут быть включены только земельные участки, поставленные на государственный кадастровый учет, т.е. те, которым присвоен кадастровый номер. Но Кадастровая палата не успевает провести инвентаризацию земель и присвоить всем земельных участкам кадастровые номера. Данная процедура идет медленно из-за большого объема обрабатываемой информации, среднего уровня технического оснащения и небольшого штата сотрудников.

Эту проблему, по нашему мнению, можно решить путем увеличения штата сотрудников и их заработной платы, улучшения технического оснащения за счет местного бюджета и средств СЗРКЦ «Земля». Доли бюджета и СЗРКЦ должны зависеть от уровня развития муниципального образования, и если средства местного бюджета позволяют решить данную проблему, то 1/3

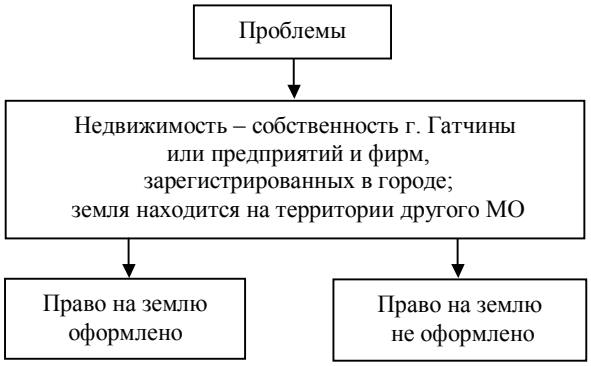


Рис.2. Классификация проблем, возникающих при разграничении государственной собственности МО «Город Гатчина»

средств вкладывает СЗРКЦ «Земля», а 2/3 – муниципальное образование. Уровень развития муниципального образования будет устанавливаться специально созданной комиссией после многочисленных исследований и экспертиз в данной области. Тогда процесс инвентаризации земель пойдет гораздо быстрее и будет закончен раньше намеченного срока – 2008 г.

2. Проблемы, связанные непосредственно с земельными участками, их местоположением и находящимся на них недвижимым имуществом (рис.2):

• Право на землю оформлено. При решении данной проблемы, по нашему мнению, целесообразно было бы определить законодательно закрепленную зону, в пределах которой право собственности муниципального образования может быть за ним закреплено на основе правоустанавливающих документов. Наиболее обоснованной зоной может быть территория в пределах 2-3 км от города, во избежание вкрапливаний, изрезанности границ и целостности муниципальных земель.

Таким образом, если земля находится в пределах установленной зоны, права ее аренды оформлены за г.Гатчина и на земельных участках расположены об
мельных участках расположены объекты недвижимости, принадлежащие городу, то целесообразно было бы закрепить землю за г.Гатчина, а если земля находится за границами предлагаемой зоны – за другим муниципальным образованием.

Ярким примером служит пионерский лагерь «Лесная сказка», расположенный на землях Гатчинского района в Большеколпанской волости в д.Корписалово. Лагерь является собственностью г.Гатчины, точнее семь объектов на его территории принадлежат на праве собственности городу. Земля под лагерем оформлена в аренду, срок которой истекает в 2005 г. Пионерский лагерь расположен примерно в 13 км от г.Гатчина, а следовательно, землю под ним необходимо закрепить за МО «Гатчинский район».

• Право на землю не оформлено. Эта ситуация очень актуальна, так как только в Гатчинском районе находятся 35 объектов недвижимости, которые принадлежат на праве собственности городу или предприятиям и фирмам, базирующимся в городе, а земля не оформлена, и соответственно налоги не платятся. Это пос.Пригородный (3 объекта), д. Ваялово (1 объект), поселок городского типа Вырица (3 объекта), пос.Сиверский (2 объекта) и пос.Тайцы (1 объект) и др. Здесь налицо нарушение земельного законодательства, халатность контролирующих органов местного самоуправления Гатчинского района.

Эту проблему, на наш взгляд, необходимо решать административно-командными методами с привлечением соответствующих контролирующих структур. Путем законного воздействия необходимо, чтобы земля была оформлена за тем или иным предприятием (фирмой), а к чьей собственности она будет отнесена, можно решить тем же методом, что и в предыдущем случае.

Научный руководитель д.т.н. проф. *М.А.Сулин*