

*Митин Р.К.,
студент 5 курс, факультет «юридический»
Калужский институт (филиал) ВГУЮ
(РПА Минюста России)
Россия, г. Калуга*

АКТУАЛЬНЫЕ ПРОБЛЕМЫ ПРИВАТИЗАЦИИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ НАЦИОНАЛЬНЫХ ПАРКОВ

***Аннотация:** в статье рассматриваются основные положения, касающиеся приватизации земельных участков физическими лицами, а также проблемы, связанные с реализацией права на приватизацию земель, входящих в состав национальных природных парков и заповедников.*

***Ключевые слова:** приватизация, приватизация земельных участков, земли национальных природных парков, проблемы приватизации физическими лицами.*

***Abstract:** The article discusses the main provisions regarding the privatization of land plots by individuals, as well as problems related to the realization of the right to privatization of lands that are part of national natural parks and reserves.*

***Key words:** privatization, privatization of land plots, land of national natural parks, problems of privatization by individuals.*

Легальное определение приватизации содержится в Федеральном законе от 21 декабря 2001 г. № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества». Так, в ст. 1 данного Закона приватизация рассматривается как возмездное отчуждение имущества, находящегося в собственности Российской Федерации, субъектов Российской Федерации,

муниципальных образований, в собственности физических и (или) юридических лиц.

Следует отметить, что указанная формулировка является несовершенной и не в полной мере отражает специфику приватизации. В частности, в формулировке указано, что приватизация является возмездной, в то время как приватизация может быть и безвозмездной. Например, приватизация земельных участков, находящихся на праве постоянного (бессрочного) пользования или пожизненного наследуемого владения.

Согласно ст. 5 Закона о приватизации может быть приватизировано имущество, находящееся в государственной и муниципальной собственности. Исключения составляют объекты, перечисленные в ч. 2 ст. 3 Закона о приватизации. [3] К ним относятся, например, природные ресурсы, государственный и муниципальный жилищный фонд, государственный резерв, государственное и муниципальное имущество на основании судебного решения и т. д. Нужно отметить, что наиболее популярными объектами приватизации являются нежилые помещения, имущественные комплексы, объекты недвижимости на стадии строительства и земельные участки.

Приватизация происходит несколькими способами, которые регламентированы законом федерального значения и обязательны для применения во всех субъектах РФ:

- при преобразовании унитарных производств представлены условия, при которых объект преобразовывается в ПАО;
- продажа материальных ресурсов происходит на конкурсной основе;
- государственное имущество передается в частные руки по итогам публичного предложения;
- госимущество вносится в учредительный капитал АО в качестве взноса;

- формирование акций предприятия, которые распределяются между несколькими участниками.

Приватизация государственного и муниципального имущества – актуальный и популярный механизм, которым пользуется бизнес. Федеральный закон от 22.07.2008 N 159-ФЗ (Закон №159 – ФЗ) устанавливает преимущественное право арендатора на приобретение арендуемого у публичного собственника имущества. При соответствии всем условиям (отсутствие задолженности по арендной плате и т.д.) арендодатель не вправе отказать в выкупе объекта.

Указанное преимущественное право может быть реализовано как по инициативе публичного собственника имущества (его уполномоченного органа), так и по инициативе самого арендатора – путем его обращения с соответствующим заявлением.

Оформление в собственность граждан земельных участков, ранее предоставленных им в постоянное (бессрочное) пользование, сроком не ограничивается (п. 3 ст. 3 Закона N 137-ФЗ).

Основанием для государственной регистрации права собственности гражданина на земельный участок является один из следующих документов (ч. 1 ст. 49 Закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ):

акт о предоставлении гражданину земельного участка, изданный органом государственной власти или органом местного самоуправления в пределах его компетенции и в порядке, установленном законодательством, действовавшим в месте издания такого акта на момент его издания;

акт (свидетельство) о праве гражданина на земельный участок, выданный уполномоченным органом государственной власти в порядке, установленном законодательством, действовавшим в месте издания такого акта на момент его издания;

выдаваемая органом местного самоуправления выписка из похозяйственной книги о наличии у гражданина права на земельный участок

(в случае если этот земельный участок предоставлен для ведения личного подсобного хозяйства);

иной документ, устанавливающий или удостоверяющий право гражданина на земельный участок.

Чтобы воспользоваться возможностью получения земельного надела в собственность на безвозмездной основе, докажите одно из следующих обстоятельств:

предоставление земли на основании нормативного акта органа власти субъекта РФ;

выделение участка земли в рамках постановления органа местного самоуправления;

передача в пользование надела земли для ведения подсобного хозяйства (в качестве доказательства представьте выписку из хозяйственной книги о наличии у вас прав на бесплатное использование участка).

При получении обращения о разрешении выделения участка в собственность на бесплатной основе, орган государственной власти делает официальный запрос в службу Росреестра о наличии у гражданина, подавшего заявление, недвижимости на праве собственности. Если в процессе проверки выяснится, что лицо, желающее приватизировать земельный надел, уже владеет участком, предоставленным ранее, то ему будет отказано в приватизации.

Федеральным законом от 30.12.2020 N 505-ФЗ установлено, что населенные пункты могут быть включены в состав особо охраняемых природных территорий без изъятия расположенных на их территориях земельных участков и иной недвижимости у правообладателей (за исключением государственных природных заповедников), если это не противоречит режиму особой охраны соответствующей категории особо охраняемых природных территорий. В случае зонирования особо охраняемой природной территории населенные пункты включаются в состав

функциональных зон, режим которых допускает осуществление хозяйственной деятельности. [4]

Отмечается, что оборот земельных участков на территории населенного пункта, включенного в состав особо охраняемой природной территории федерального или регионального значения, не ограничивается. Теперь такие земельные участки могут находиться в собственности РФ, субъектов РФ, муниципальной собственности, собственности граждан или юрлиц либо относиться к земельным участкам, государственная собственность на которые не разграничена.

Основной проблемой, которая возникает при реализации права на приватизацию людей на земли национальных парков, является отсутствие правового регулирования самой процедуры, а именно, отсутствие указаний на полномочия субъекта, который уполномочен передать указанные земли другим субъектам. Иными словами, законодательство на данный момент не содержит положений, которые регламентировали бы полномочия представителей Росимущества или муниципалитетов, на территории которых расположены земли национальных парков.

Данный вопрос связан с тем, что представители закона сформулировали положения о национальных парках следующим образом: земли особо охраняемых природных территорий относятся к объектам общенационального достояния и могут находиться в федеральной собственности, собственности субъектов Российской Федерации и в муниципальной собственности (ст. 95 Земельного кодекса Российской Федерации) [1]. При этом п. 28 Положения о национальных природных парках Российской Федерации, утвержденного Постановлением Совета Министров – Правительства РФ от 10 августа 1993 г. № 769, устанавливает следующее: земли национальных природных парков, их недра и водные пространства со всеми находящимися в их пределах ресурсами растительного и животного мира, историко-культурными объектами, а также зданиями, сооружениями и другими объектами являются исключительно

федеральной собственностью и предоставляются национальным природным паркам в порядке, установленном законодательством РФ. [5]

Таким образом, на данный момент отсутствует как действующее законодательство, так и сложившаяся судебная практика в данной сфере, в связи с чем необходимо установить, в круг чьих полномочий входит распоряжение земель национальных парков. На наш взгляд, наиболее правильным было бы предоставить данные права представителям Росимущества, при этом сохранив согласование местных органов власти. Система, в которой гражданин, обратившись в администрацию по месту нахождения земельного участка, получает ее согласие, а затем обращается в Росимущество, способна полностью обеспечить право граждан на получение таких участков, а также обезопасить государство от неразумного распоряжения федеральными землями.

Использованные источники:

1. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 02.07.2021) // СЗ РФ, 29.10.2001, N 44, ст. 4147
2. Федеральный закон от 14.03.1995 N 33-ФЗ (ред. от 11.06.2021) «Об особо охраняемых природных территориях» // СЗ РФ, 20.03.1995, N 12, ст. 1024
3. Федеральный закон от 21.12.2001 N 178-ФЗ (ред. от 02.07.2021) «О приватизации государственного и муниципального имущества» // СЗ РФ, 28.01.2002, N 4, ст. 251
4. Федеральный закон от 30.12.2020 N 505-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об особо охраняемых природных территориях» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» // СЗ РФ, 04.01.2021, N 1 (часть I), ст. 44
5. Постановление Правительства РФ от 10.08.1993 N 769 (ред. от 01.11.2012) «Об утверждении Положения о национальных природных парках

Российской Федерации» // Собрание актов Президента и Правительства РФ,
1993, N 34, ст. 3180