УДК 651.011.42

Сазанов К.Д.
магистрант
Тверской государственный технический университет
Россия, г. Тверь

СОВРЕМЕННЫЕ ПРОБЛЕМЫ И ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА В ОБЛАСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ И КАДАСТРА

Аннотация: *В данной статье рассматриваются вопросы современного законодательства в области земельных отношений и кадастра. В рамках исследования рассмотрены основные проблемы в данной области, изменения в действующем законодательстве, а также, пути решения сложившихся в законодательстве проблем. Одной из основных проблем, поднятых в статье, является недостаточное развитие земельного законодательства, по отношению к другим областям права.*

Ключевые слова: *кадастр, земельные отношения, право, земля, законодательство, правительство.*

CURRENT PROBLEMS AND PROSPECTS FOR THE DEVELOPMENT OF LEGISLATION IN THE FIELD OF LAND RELATIONS AND CADASTRE

Annotation: *This article discusses issues of modern legislation in the field of land relations and the cadastre. The study examined the main problems in this area, changes in the current legislation, as well as ways to solve the problems that have developed in the legislation. One of the main problems raised in the article is the insufficient development of land legislation, in relation to other areas of law.*

Keywords: *cadastre, land relations, law, land, legislation, government.*

Российская Федерация, как самая большая страна в мире, обладает огромным количеством различных земельных угодий, которые расположены во всех её частях. Наша страна является уникальной по своей природе, так как на ней можно вырастить практически любую растительность - от северных ягод. которые растут в тундре и за полярным кругом, до экзотических фруктов, пальм и необычных растений, которые спокойно приживаются в жарком южном климате. Земельный участок, на котором расположена земля является ценнейшим ресурсом еще с глубокой древности. Если углубиться в историю не только России, но и всего мира, можно проследить тенденцию, которая прошла красной нитью через все века - люди претендовали на земли, постоянно конфликтовали между собой из-за земель, а желание завоевать очередную территорию служило основным поводом для большинства воин.

В настоящее время, земля, также, является одним из ценнейших ресурсов в мире, не менее важным, нежели вода или полезные ископаемые. Землю целесообразно использовать в своих целях, и если распоряжаться ей правильно, то она никогда не придет в негодность.

В законодательстве Российской Федерации земельный участок классифицируется, как главный объект земельных отношений между субъектами земельного права.

Стоит отметить, что практика по делам земельного права не так обширна, как по другим отраслям права, таким, как уголовное или семейное право. Это связано с тем, что полноценное земельное законодательство в нашей стране было разработано и внедрено не так давно. Однако, этого срока хватает для того, чтобы изучить, выявить и проанализировать основные проблемы, существующие в земельном праве в настоящий момент.

1 марта 2015 года в России вступает в силу закон Федеральный закон от 23 июня 2014 года № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации». Вступление данного закона в силу повлекло за собой большое количество изменений в существующем законодательстве страны в области

земельного права. В частности, данный закон коснулся управления и распоряжения земельным имуществом, а также, вопросов вовлечения в хозяйственный оборот земельных участков, а также, целого ряда других изменений. Благодаря данному закону в области земельного права появились новые понятия и институты, которые необходимо было включить еще ранее в систему земельного права. Это должно кардинальным образом изменить сложившуюся систему правовых отношений в отношении земли, а также повлиять на их развитие. В настоящее время земельные отношения представляют собой комплекс управленческих и имущественных отношений общественного характера. Это определяет особенности предмета земельного права — это, одновременно и земельные имущественные отношения, которые регулируются нормами земельного и гражданского права, а также — это объект управления со стороны органов государственной власти, к которым применяют нормы административного права.

Е.А. Галиновская отмечает, что законодательство в области регулирования земельных отношений исходит из того, что земля, в первую очередь - это материальный объект, который сочетает в себе признаки объекта экологического права и экономических отношений, которые позволяют признать землю объектом недвижимости и природным ресурсом одновременно.

Это указывает на то, что существует определенное равноправие в санкционированном доступе к земле, находящейся на территории государства в целях удовлетворения общественных интересов и потребностей. Данное утверждение не подлежит сомнению, так как именно последние изменения в земельном законодательстве Российской Федерации были направлены, в первую очередь, на установление равноправия в области пользования земельными ресурсами страны. В связи с этим с 2015 года было принято большое количество новых норм относительно земельного пользования в стране, которые касаются регулирования правовых вопросов в области предоставления земельных участков публично-правовыми образованиями, что является юридическим гарантом возможности для реализации субъектами земельного права своих прав

на пользования земельными территориями, что раньше было крайне затруднительно связи с пробелами в российском законодательстве.

Вышеперечисленные особенности правоотношений в сфере пользования земельными ресурсами страны имеют огромное влияние на развитие законодательства в области земельных права. Это объясняется тем, что законотворцу необходимо обеспечивать постоянное и эффективное управление земельными ресурсами страны, так как земля, по своей природе, имеет огромный экономический потенциал для развития и принесения прибыли стране.

В настоящее время в правовой среде говорят о развитии законодательства страны в целом и в частности в земельном праве с приоритетным обсуждением отдельно взятых проблем и пробелов в регулировании данных правоотношений на современном этапе.

Одной из основных проблем, которым столкнулись юристы в данной отрасли права является запутанность земельного законодательства. Помимо основного документа - земельного кодекса, в нашей стране существует огромное количество различных нормативно-правовых актов, федеральных законов, распоряжений, предписаний и других документов, которые регулируют данную отрасль права. В российском законодательстве отсутствует единая система в области земельного законодательства, что усложняет поиск необходимой информации, официальных документов, на которые необходимо опираться в случае возникновения различных спорных ситуаций.

Для решения данной проблемы необходимо привести в гармонию всю структуру земельного законодательства, внести определенные правки в земельный кодекс, а самое главное - обобщить все документы, которые существуют в настоящее время в земельном плане, и обобщить их в единую систему права.

Во-вторых, огромное количество положений, которые регулируют вопросы земельного права в современной России, были приняты еще во времена СССР, и в настоящее время являются уже неактуальными и не подходят для современного права. Это указывает на то, что существует большое количество

пробелом в системе земельного законодательства, которые необходимо закрыть современными положениями, которые будет так или иначе регулировать современное законодательство в стране.

Помимо вышеизложенных проблем в земельном праве, которые касаются актуальности, и системности законодательства существует большое количество сложностей в исполнении земельного права связанных с противоречием гражданского и земельного права в нашей стране, что неизбежно ведет к возникновениям коллизий между гражданским и земельным правом. Это связано, в первую очередь, с вышеуказанными проблемами, так как гражданское право постоянно развивается и совершенствуется и несмотря на имеющиеся проблемы, является достаточно современным и актуальным для России в 21 веке, в отличие от земельного права, которое сильно отстает по данным характеристикам.

В первую очередь, противоречия в законодательствах связаны с природой земельного права, возможностью и самим фактом возникновения возможности распоряжаться земельным участком и недвижимым имуществом, которое на нём находится. Данные проблемы, которые возникли в теории права, породили большое количество практических проблем.

Одним из наиболее распространенных случаев в земельном праве, связанным с противоречием гражданскому праву является спорная ситуация, возникающая при несогласованности порядка использования земельным участком. Также, существуют определенные затруднения при оспаривании кадастровой стоимости земли, и еще множество практически проблем.

Одной из наиболее важных тенденций в развитии современного земельного законодательства является его взаимодействие и усиление контакта между ним и градостроительным законодательством. Такая тенденция наметилась достаточно давно и в первую очередь она связана со вступлением силу градостроительного кодекса России, однако, в свете последних изменений в земельном законодательстве не была такой ощутимой. Статья 7 земельного кодекса устанавливает, что правовой режим земель исходит, в первую очередь

из её принадлежности к той или иной категории разрешенного использования в соответствии с государственным зонированием территорий внутри страны. Принципы и порядок проведения зонирования, в свою очередь, устанавливаются федеральными законами страны и другими нормативно-правовыми актами. В свою очередь, правовое регулирование градостроительного зонирования прописаны в градостроительном кодексе, в статье 4. В связи с этим, можно сделать логическое предположение о том, что правовой режим земельных участков необходимо определять не только в связи с земельным, но и с градостроительным кодексом страны.

В России в общей сложности около 100 млн. земель подвержены эрозии и опустыниванию. Это является своего рода катастрофой, так как эти земли, при грамотном использовании можно было бы пустить на выращивание сельскохозяйственных культур. Данная ситуация приводит к застою и замедлению развития инфраструктуры земельного дела в связи с огромными потерями плодородной почвы и невозможности её дальнейшего эксплуатирования, и как следствие - вывода этих земель из оборота и их потери для сельскохозяйственной отрасли. Это связано с тем, что земли, которые потеряли свою плодородность, потерпели изменения и опустыниванием, практически невозможно вернуть в нормальное состояние, при котором их можно эксплуатировать.

Для решения данной проблемы необходимо принимать самые кардинальные меры, например, увеличение существующих. Однако, это не единственный выход, который можно найти в данной ситуации. Для начала, необходимо провести полную проверку, которая направлена на установление земель, находящихся в частной собственности, но при этом не содержащиеся должным образом, для дальнейшего изъятия.

Данные меры должны привести к тому, что владельцы земельных участков будут заинтересованы в уходе и правильном содержании земель, находящихся в их введении.

Тем не менее, большое количество различных видов собственности, земля, которая находится на территории определенного государства, в данном случае, России, с точки зрения закона является национальным объектом, которая изначально являлась государственной собственность, которая в свое время перешла в частное владение, например, вследствие программы приватизации.

В современном земельном законодательстве существует целый ряд проблем, которые необходимо решать как можно скорее. К основным из них можно отнести:

- отсутствие системности законодательства;
- сложность изложения основных норм земельного права;
- нестабильное положение законодательства в общей системе права Российской Федерации;
- высокая регламентация некоторых процедур, связанных с пользованием и владением земельными участками в стране, при этом эта регламентация ничем не обоснована.
- большая проблема, связанная с поиском органов, которые были бы уполномочены совершать действия по предоставлению и грамотному оформлению прав на пользование земельными участками для физических и юридических лиц;
- большое количество пробелов в правовом регулировании землевладения;
- серьезные различия в правоприменительной практике органов государственной власти, местного самоуправления и судебных инстанций;
- наличие слишком сильной взаимосвязи между земельными и градостроительным кодексами, что в значительной степени осложняет использование обоих законов.

Однако, самой большой проблемой является то, что перечисленный перечень проблем является далеко не исчерпывающим.

Важно отметить, что для решения вышеизложенных проблем необходимо изучение и систематизирование не только самого законодательства, но и

судебной практики по земельным вопросам, так как она является одним из основных источников знаний о том, какие проблемы и спорные ситуации возникают в данной области общественных отношений. Судебная практика позволяет восполнять проблемы в правовом регулировании земельных отношений, и одновременно является показателем того, на каком уровне развития находятся земельное законодательства и земельные общественные правоотношения в целом. Судебная практика в данном вопросе позволяет, также, проанализировать и сформировать новые пути развития права и направления совершенствования законодательства.

Также, необходимо отметить, что несмотря на большое количество существующих проблем, земельное законодательство России развивается, а органы государственной власти пытаются найти новые и наиболее эффективные механизмы регулирования земельного права, чтобы обеспечить в будущем баланс частных и публичных интересов в этой области.

Таким образом, сегодня теоретическое и практическое обсуждение проблем земельного законодательства Российской Федерации, поиск их решения приобретают особую актуальность, поскольку от своевременного решения рассмотренных проблем зависит дальнейшее развитие земельных отношений в целом.

По итогу вышесказанного можно сделать вывод, что, несмотря на то, что земельное право в настоящее время находится в активной стадии своего развития, оно значительно отстает в своей актуальности, системности и современности от других отраслей права в стране. Развитие земельного права в России сопряжено с большим количеством сложностей и проблем, нерешенных вопросов и спорных ситуаций, игнорировании которых может привести к потере огромных земельных территорий в нашей стране, что является совершенно недопустимым. Земля - это общенациональное достояние, и её сохранение должно стать одной из первостепенных задач не только правительства государства, но и каждого отдельно взятого гражданина. Мы должны сохранить

земли для наших потомков, а без регулирования и совершенствования земельного законодательства данная ситуация является, априори, невозможной.

Список использованных источников и литературы

1. Конституция Российской Федерации: принята 12 декабря 1993 года в соответствии с Указом Президента Российской Федерации от 15 октября 1993 года № 1633 «О проведении всенародного голосования по проекту Конституции Российской Федерации».
2. О Верховном Суде Российской Федерации и прокуратуре Российской Федерации: Закон Российской Федерации о поправке к Конституции Российской Федерации от 5 февраля 2014 года № 2-ФКЗ.
3. Градостроительный кодекс Российской Федерации: Федеральный закон от 29 декабря 2004 года № 190-ФЗ.
4. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая): Федеральный закон от 30 ноября 1994 года № 51-ФЗ.
5. Земельный кодекс Российской Федерации: Федеральный закон от 25 октября 2001 года № 136-ФЗ.
6. Арбитражный процессуальный кодекс Российской Федерации: Федеральный закон от 24 июля 2002 года № 95-ФЗ.
7. Абдулкарамова В.М. Пробелы земельного законодательства, используемые в коррупционных целях должностными лицами органов местного самоуправления // Законность. 2014. № 12.