

ПРОБЛЕМЫ ОРГАНИЗАЦИИ ОБОРОТА ЗЕМЕЛЬ, НАХОДЯЩИХСЯ В СОБСТВЕННОСТИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ, РЕГИОНАЛЬНЫХ И МУНИЦИПАЛЬНЫХ ОРГАНОВ ВЛАСТИ

Д.Н. Чак

Российский государственный университет правосудия
Россия, 117418, г. Москва, Новочерёмушкинская ул., д.69

Введение. В статье рассматриваются проблемы организации оборота земель, находящихся в собственности федеральных, региональных и муниципальных органов власти в Российской Федерации. Земля является важнейшим ресурсом для государственного управления и обеспечения устойчивого развития различных секторов экономики. Особое значение в контексте оборота земель имеют вопросы правового регулирования, полномочий различных уровней власти и процедур проведения сделок. Одной из актуальных проблем является сложность управления земельными ресурсами, что обусловлено как правовыми барьерами, так и организационными и техническими аспектами, связанными с использованием и продажей земель государственной собственности. Цель исследования — выявить ключевые проблемы и предложить пути их решения для повышения эффективности использования государственных земельных ресурсов.

Данные и методы. Методология исследования основана на анализе нормативно-правовой базы, регулирующей оборот земель в государственной собственности, а также на сравнительном анализе практики использования земель на различных уровнях власти. Применялись методы юридического анализа для выявления правовых барьеров, ограничивающих свободный оборот земель, а также методы системного анализа для изучения организационных и технических проблем, связанных с кадастровым учетом и проведением земельных торгов. В исследовании использованы данные о реальных случаях земельных сделок, а также экспертные оценки проблем оборота земельных участков.

Полученные результаты. В ходе исследования выявлены следующие ключевые проблемы: несовершенство аукционных процедур при реализации земель, находящихся в государственной собственности, наличие ошибок в кадастровом учете, трудности в координации действий между различными уровнями власти (федерального, регионального и муниципального), а также недостаточная цифровизация процесса управления земельными ресурсами. Отдельно были выделены проблемы, связанные с участием в электронных аукционах, включая технические сложности и ограниченный доступ к интернету у некоторых категорий участников. Анализ нормативных актов показал, что правовое регулирование оборота земель в большинстве случаев не предоставляет достаточной гибкости для оперативного принятия решений по землеиспользованию, особенно на региональном и муниципальном уровнях.

Заключение. Для повышения эффективности оборота земель государственной собственности необходимо совершенствовать правовое регулирование, что должно включать упрощение процедур аукционов и сделок с земельными участками, улучшение кадастрового учета и внедрение современных цифровых технологий. Особое внимание следует уделить образовательным и информационным программам для потенциальных участников земельных торгов, что позволит повысить их вовлеченность и компетенцию. Внедрение более гибких инструментов управления земельными ресурсами, а также улучшение координации между уровнями власти могут способствовать повышению эффективности использования государственных земель и созданию более прозрачных и конкурентных условий на земельном рынке.

Ключевые слова: оборот земель, государственная собственность, земельные торги, аукцион, кадастровый учет, публичная собственность, земельные отношения, электронные торги, цифровизация

Для цитирования:

Чак Д.Н. Проблемы организации оборота земель, находящихся в собственности федеральных, региональных и муниципальных органов власти // Организатор производства. 2024. Т.32. № 3. С. 86-91. DOI: 10.36622/1810-4894.2024.83.16.008

PROBLEMS OF ORGANISING THE TURNOVER OF LAND OWNED BY FEDERAL, REGIONAL AND MUNICIPAL AUTHORITIES

D.N. Chak

Russian State University of Justice

Russia, 117418, Moscow, 69, Novocheremushkinskaya str.

Introduction. *The article considers the problems of organising the turnover of land owned by federal, regional and municipal authorities in the Russian Federation. Land is the most important resource for public administration and ensuring sustainable development of various sectors of the economy. Of particular importance in the context of land turnover are the issues of legal regulation, powers of different levels of government and procedures for conducting transactions. One of the topical problems is the complexity of land management, which is due to both legal barriers and organisational and technical aspects related to the use and sale of state-owned land. The aim of the study is to identify key problems and propose ways to solve them in order to improve the efficiency of state land resources utilisation.*

Data and methods. *The research methodology is based on the analysis of the legal and regulatory framework governing the turnover of state-owned land, as well as on a comparative analysis of land use practices at different levels of government. Methods of legal analysis were used to identify legal barriers that restrict free land turnover, as well as methods of system analysis to study organisational and technical problems related to cadastral registration and land tenders. The study used data on real cases of land transactions, as well as expert assessments of land turnover problems.*

Obtained results. *The study identified the following key problems: imperfect auction procedures in the sale of state-owned land, errors in cadastral registration, difficulties in coordinating actions between different levels of government (federal, regional and municipal), and insufficient digitalisation of the land management process. Problems related to participation in electronic auctions, including technical difficulties and limited access to the Internet for some categories of participants, were highlighted separately. The analysis of normative acts has shown that the legal regulation of land turnover in most cases does not provide sufficient flexibility for prompt decision-making on land use, especially at the regional and municipal levels.*

Conclusion. *In order to improve the efficiency of the turnover of state-owned land, it is necessary to improve legal regulation, which should include simplification of procedures for auctions and transactions with land plots, improvement of cadastral registration and introduction of modern digital technologies. Special attention should be paid to educational and information programmes for potential participants in land auctions, which will increase their involvement and competence. The introduction of more flexible land management tools, as well as better coordination between levels of government can help to improve the efficiency of state land use and create more transparent and competitive conditions in the land market.*

Keywords: *land turnover, state ownership, land bidding, auction, cadastral registration, public ownership, land relations, electronic bidding, digitalisation*

For citation:

Chak D.N. Problems of organising the turnover of lands owned by federal, regional and municipal authorities // Organizer of Production. 2024. Vol. 32. No. 3. Pp. 86-91. DOI: 10.36622/1810-4894.2024.83.16.008

Введение

В любой экономической системе – земля является основным инструментом для получения различных благ. Земля является продуктом самой природы. В отличие от других средств производства, которые являются результатом человеческого труда, земля является продуктом многовекового естественно-исторического развития природы [1, с. 325-334]. На территории Российской Федерации, земля может находиться в Государственной, Региональной, Муниципальной и частной собственности. Современное состояние рынка недвижимости России сформировано благодаря переходу к частной собственности мелких и крупных собственников недвижимости в результате приватизации [2, с. 71-86]. Для каждого из собственников существует свод правил и ограничений, которые отображены в Земельном Кодексе Российской Федерации.

В данной статье будет рассматриваться отдельная группа земельных участков, а именно Земли находящихся в Государственной собственности.

Основная часть

Земли находящихся в Государственной собственности представляют из себя особую категорию земель, которая используется для Государственных нужд. Среди таких нужд можно выделить следующие:

- Общественные нужды;
- Экономическое развитие;
- Охрана окружающей среды.

Земли, которые используются под общественные нужды, направлены на то, чтобы Государство могло выполнять основные свои обязанности по охране жизни и здоровья населения, защиты их прав, создания новых инструментов для развития социальных благ.

Земли, которые направлены для развития экономики страны выполняют в первую очередь на финансовое и материальное благополучие. Развитие дорожной сети, особых экономических зон, разработка мест с полезными ископаемыми и т.д.

Охрана окружающей среды также находится во ведении Государственных служб. В целях устойчивого развития Государства, вопросы защиты окружающей среды стоят очень строго. Так как окружающая среда непосредственно влияет на общество и его развитие.

Государственная собственность может находиться у Федеральных, Региональных и Муниципальных органов власти.

Цели распоряжения землями, которые находятся в собственности у Федеральной власти могут быть использованы для стратегических Государственных нужд. Среди таких нужд можно выделить:

- Размещение военных объектов;
- Крупных промышленных предприятий;
- Научных центров.
- Выполнение международных договоров.

В данные нужды можно внести различные области, которые непосредственно влияют на развитие и безопасность государства в целом.

Региональные власти, которые имеют в собственности земельные участки озабочены вопросами меньшего масштаба. Среди их зоны ответственности и возможностей использования земельных участков можно выделить следующие:

- Развитие дорожной сети внутри региона;
- Строительство объектов образования и здравоохранения;
- Иные социальные объекты регионального значения.

Иными словами, регионы озабочены развитием, которое качественно поднимает условия жизни в регионе, а также повышает свою конкурентоспособность с другими субъектами Федерации.

Земли, находящиеся в Муниципальной собственности, используются для развития конкретного муниципалитета в границах, которые эти земли состоят. Можно отметить:

- Развитие парковых зон;
- Детские площадки;
- Иные объекты общественного использования.

Вне зависимости от уровня собственника земель, их объединяет единая цель управления. Заключается она в том, что путем соблюдения строгих правил и процедур, обеспечить эффективное распоряжение ресурсами на благо Страны и общества.

На протяжении жизни Российской Федерации, как отдельной страны были разработаны законодательные и иные нормативны акты, которые должны способствовать достижению данной цели.

Основным нормативно-правовым актом является Конституция Российской Федерации, которая является основным Законом и на которые должны опираться все другие нормативно-правовые акты. Но для более подробного и детального описаний прав и обязанностей всех собственников был принят Земельный Кодекс Российской Федерации. Так в 9 статье Земельного Кодекса Российской Федерации отмечены полномочия Российской Федерации в области Земельных Отношений. Среди которых:

- Полномочия по осуществлению Федеральной Политики в области земельных отношений;
- Установление ограничений прав всех участников рынка недвижимости;
- Осуществление мониторинга земель;
- Осуществление земельного надзора;
- Изъятие и резервирование земель;
- Природоохранные мероприятия [3].

Статья 10 Земельного Кодекса Российской Федерации отвечает за Региональные полномочия в области земельных отношений такие как:

- Изъятие и резервирование земель;
- Реализация региональных программ по использованию земельных участков;
- Охрана земель в границах отдельных Субъектов Российской Федерации [3].

В сравнении со статьей 9 настоящего кодекса, статья 10 исключает возможность мониторинга и земельного надзора.

Статья 11 Земельного кодекса Российской Федерации отвечает за Муниципальные полномочия в области земельных отношений. Среди которых:

- Резервирование и изъятие земель для муниципальных нужд;
- Установка правил землепользования и застройки;
- Охрана земель [3].

В сравнении со статей 10, здесь добавляются правила застройки и землепользования.

Во время развития экономики и создания новых форм взаимоотношений между участниками рынка недвижимости возникают также проблемы. Так как в рамках рыночных отношений поделены участники, а также их зоны ответственности возникают проблемы в границах земельных участков, а также в ошибках ведения кадастрового учета и внесенных данных в ЕГРН. Разделить данные проблемы можно на технические и кадастровые ошибки.

Техническая ошибка – грамматическая ошибка при внесении данных в ЕГРН, что ведет за собой недостоверные сведения в документах. Данный вид ошибки является наиболее частой и несет за собой дополнительные расходы и увеличение времени для проведения каких-либо операций с землей.

Реестровая ошибка – это ошибка допущенная лицом, который выполнял кадастровые работы или ошибка в документах, которые были представлены в орган регистрации прав.

Данные ошибки встречаются наиболее часто. Возникают они из-за человеческого фактора, а также некомпетентности отдельных сотрудников. Для решения данных проблем важно улучшать возможности контроля за техническими ошибками путем внедрения современных информационных систем, а также повышать общий уровень компетенции сотрудников, которые отвечают за кадастровые работы, а также последующую постановку на кадастровый учет. Навык введения передовых информационных технологий в процессы предоставления различного рода сведений и документов для выполнения различных работ и услуг значительно меняет понимание роли и места информации в этих процессах [4, С. 584-589].

Работа по постановке земельных участков на учет, а также последующий контроль является постоянной. Важно понимать и учитывать границы земельных участков и их изменения. Это помогает устанавливать налоговую базу, а также исключает дальнейшие проблемы с определением границ земельных участков.

Вне зависимости от собственника земли в рамках Государства у них можно выделить одну общую проблему – оборот земель. Любой собственник на территории Российской Федерации может осуществлять любые операции с землями. Среди которых: продажа, аренда и другие операции предусмотренные действующим законодательством. Однако если мы рассматриваем Государство и все что входит в это понятие как собственника земель, то существуют процедуры ограничивающие свободу в проведении сделок. Иными словами, все сделки с Государственной собственностью проводятся в формате аукциона.

Данная процедура направлена на предупреждения противоправных действий, а также для противодействия коррупции. По замыслу данная процедура помогает любому участнику рынка приобрести объект недвижимости за определенную цену. Если

объектом недвижимости заинтересованы несколько участников, то путем проведения открытых торгов, в сделку вступает тот участник, который предложил наиболее высокую цену в отличия от других.

В данной процедуре проблемой является участие в земельных торгах без намерения победить. Недобросовестные участники специально завышают цену, а впоследствии уклоняются от завершения сделки. Также некоторые оказывают давление на настоящих участников путем отказа от завышения цены за определенную плату. Данное действие является неправомерным и преследуется по закону.

Следующая проблема связана с проведением аукционов в электронном формате и проявляется в недостатке доступа к современным технологиям или знаниям для использования электронных платформ. Отсутствие интернета, компьютерной грамотности и понимания работы с электронными системами создает препятствия для их применения. К тому же интерфейсы некоторых онлайн-площадок могут быть недостаточно интуитивно понятными, что затрудняет их использование без специальной подготовки. Это все ограничивает участие некоторых потенциальных участников электронных торгов, особенно в отдаленных или менее развитых районах (например, фермеров зрелого возраста, которые всю жизнь живут в сёлах и т.п.).

С развитием информационных технологий нужно также учитывать возможность доступа к ним больше участников, обеспечить возможность обучения, а также создания консультативных органов. Создание данных инструментов позволит государственным органам отслеживать сделки, осуществлять надзор за оценочной деятельностью в целом, проводить эффективный анализ цен на рынке недвижимости [5, С. 164-168].

Заключение

Повышение оборота земель является важным элементом развития экономики страны в целом, если Государство и общество будут взаимодействовать между собой более открыто и информативно, данные мероприятия пойдут только на благо.

Библиографический список

1. Проскурина З.Б. Проблемы и перспективы развития землеустройства в городских условиях // В сборнике: Инновационное развитие экономики России: вызовы и решения. Сборник материалов III Всероссийской научно-практической конференции. Москва, 2021. С. 325-334. EDN: CTSSNC
2. Макарова Е.Е., Сыщикова Е.Н., Проскурина З.Б. Современное состояние рынка недвижимости России в условиях

цифровой экономики // Наука Красноярья. 2021. Т. 10. № 3. С. 71-86. EDN: LDODJR

3. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 08.08.2024) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.09.2024)

4. Проскурина З.Б., Макарова Е.Е. Доверительное управление имуществом комплексом как фактор инновационного развития экономики // Экономика и предпринимательство. 2018. № 8 (97). С. 584-589. EDN: XRUXVB

5. Проскурина З.Б. Совершенствование методологии кадастровой оценки объектов недвижимости // Государственное и муниципальное управление. Ученые записки. 2019. № 3. С. 164-168. EDN: ZOVHBI.

Поступила в редакцию – 13 сентября 2024 г.
Принята в печать – 02 октября 2024 г.

Bibliography

1. Proskurina Z.B. Problemy i perspektivy razvitiya zemleustrojstva v gorodskih usloviyah // V sbornike: Innovacionnoe razvitie ekonomiki Rossii: vyzovy i resheniya. Sbornik materialov III Vserossijskoj nauchno-prakticheskoy konferencii. Moskva, 2021. S. 325-334. EDN: CTSSNC
2. Makarova E.E., Syshchikova E.N., Proskurina Z.B. Sovremennoe sostoyanie rynka nedvizhimosti Rossii v usloviyah cifrovoj ekonomiki // Nauka Krasnoyar'ya. 2021. T. 10. № 3. S. 71-86. EDN: LDODJR
3. Zemel'nyj kodeks Rossijskoj Federacii ot 25.10.2001 N 136-FZ (red. ot 08.08.2024) (s izm. i dop., vstup. v silu s 01.09.2024)
4. Proskurina Z.B., Makarova E.E. Doveritel'noe upravlenie imushchestvennym kompleksom kak faktor innovacionnogo razvitiya ekonomiki // Ekonomika i predprinimatel'stvo. 2018. № 8 (97). S. 584-589. EDN: XRUXVB
5. Proskurina Z.B. Sovershenstvovanie metodologii kadaastrovoj ocenki ob"ektov nedvizhimosti // Gosudarstvennoe i municipal'noe upravlenie. Uchenye zapiski. 2019. № 3. S. 164-168. EDN: ZOVHBI

Received – 13 September 2024
Accepted for publication – 02 October 2024