

Актуальные вопросы управления неразграниченной государственной собственностью

Куликов Сергей Сергеевич

Студент

*Московский городской университет управления Правительства Москвы, факультет
управления, Москва, Россия
E-mail:mgui_sno@mail.ru*

Уровень экономического развития страны во многом зависит от упорядочения в отношении земельной собственности и защищенности прав собственности на землю.

В настоящее время в Москве все более остро встает вопрос об активном вовлечении земли в хозяйственный оборот, то есть речь идет о действенной реализации экономического потенциала земли.

В связи с этим, одной из главных проблем в Российской Федерации, и в Москве, в том числе, в сфере управления государственной собственностью на сегодняшний день является использование публичной земли, считающейся неразграниченной категорией. В том смысле, что по Конституции РФ она принадлежит государству, а в реальной жизни достаточно сложно определить, к ведению, какого уровня власти она относится: Российской Федерации, субъекту Российской Федерации или муниципальному образованию. «Неразграниченность земли сильно тормозит ее приватизацию и нормальную хозяйственную деятельность», — отмечается в материалах комитета по собственности Государственной Думы.

Следует особо отметить, что в связи с недавними изменениями в законодательстве, ситуация переменилась. Но, прежде чем говорить об изменениях, следует определить этапы развития земельных отношений в рамках национальной экономики.

Ранее, согласно Земельному Кодексу, Закону о приватизации и Постановлению Правительства №576, буква закона гласила, что на каждый земельный участок (за исключением частных угодий) должен быть определен публичный собственник, статус которого могли иметь Российская Федерация, субъект Российской Федерации или муниципальное образование.

С вступлением же в силу Федерального Закона от 17.04.2006 № 53, с 1 июля этого года большая часть неразграниченных земель перешла в распоряжение муниципалитетов. Этот правовой шаг должен значительно упростить земельные отношения. В частности, усовершенствовать процедуру передачи земли в собственность. Ведь большая часть коммерчески привлекательных угодий находится именно в категории «публичная земля». И здесь, что для нас очень важно предусматриваются только два исключения из правил: в Москве и Санкт-Петербурге землей распоряжаются органы государственной власти субъектов Федерации.

По сути, поправки в Земельный кодекс, призваны облегчить компаниям выкуп участков, на которых расположена их недвижимость, и тем самым создать благоприятный климат для развития бизнеса на всей территории РФ и Москвы в частности. Несмотря на то, что федеральный закон одинаково действует на территории всей России, ситуация с выкупом земельных участков для предприятий в Москве с 1 июля складывается довольно противоречивая. Если для региональных собственников это обернется существенным упрощением приватизации, то для московских — фактически делает ее невозможной, потому что столичные власти отдавать свои земли не планируют.

В столице, местные власти действительно не очень охотно идут на оформление земли в собственность. На сегодняшний день, несмотря на новый Земельный Кодекс РФ, по которому разрешается выкупать землю в собственность, в столице оформлено не более 10 участков. Кроме того, отмечу, что это участки не из московского земельного

фонда, а из реестра федеральных земель. Связанно это с тем, что, по мнению столичных властей, московские земли недооценены.

В связи с этим, в целях реализации на территории города Москвы положений Федерального закона «О приватизации государственного и муниципального имущества», Земельного и жилищного кодексов Российской Федерации, Федерального закона « О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» и Федерального закона «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» Правительством Москвы принято Постановление от 27 июня 2006 года № 431-ПП «О передаче земельных участков на территории города Москвы в частную собственность».

Данное постановление регламентирует порядок приобретения земельных участков в собственность зданий, строений, сооружений, а также порядок передачи земли в собственность юридическим и физическим лицам, владеющим землей на праве постоянного (бессрочного) пользования или на праве пожизненного наследуемого владения.

Также, в постановлении приведен исчерпывающий перечень обстоятельств, основанных на положениях федерального земельного законодательства, препятствующих приватизации земли.

Позиция Департамента земельных ресурсов города Москвы в части приведения законодательства Москвы в соответствии с федеральным основывается на том, что столице, крайне сложно на сегодняшний день удовлетворить все интересы, которые в настоящее время обозначены на территории города. Поэтому все законы, принимаются Москвой, с одной целью – обеспечить городу возможность в полном объеме реализовать федеральные нормы на своей территории.

Подводя итог, следует отметить, что порядок передачи в собственность земельных участков, утвержденный правительством Москвы с учетом изменений о разграничении государственной собственности, в настоящее время, вполне реалистичен и перспективен. Однако он требует детальной доработки, чтобы в будущем эффективно реализовать нормы федеральных законов о формировании института частной собственности на землю. В тоже время еще остается много неясных вопросов, например, как будет реализовываться Постановление, о котором говорилось выше, и в каком направлении будут развиваться земельные отношения в этой сфере.

В заключение, следует особо подчеркнуть, что вопросы земельной реформы всегда были достаточно сложны для нашей страны на протяжении всей ее истории. И сейчас усовершенствование многих норм земельного кодекса поможет ускорить процесс разграничения земель и сделать процедуру передачи собственности более прозрачной и оптимально эффективной, как для Москвы, так и для России в целом.

Литература

1. Управление государственной собственностью: Учебник / Под. ред. д.э.н. В.И. Кошкина.– Издание расшир. и доп. – М.: ЭКМОС, 2002. – 664 с.
2. Журнал «Имущественные отношения в РФ»
3. Журнал «Экономика и управление собственностью»
4. Материалы 1 конгресса «Земельно-имущественные отношения в России»
5. Материалы конференции «От приватизации к эффективному управлению имуществом»
6. www.pro-n.ru (журнал PRO недвижимость)