

About the authors:

MOSKVINA Yulia Nikolaevna – Candidate of Philosophical Sciences, Associate Professor of the Department of Structures and Buildings, Tver State Technical University, Tver. E-mail: julim@yandex.ru

REZNICHENKO Victoria Sergeevna – Master's Student, Tver State Technical University, Tver. E-mail: reznichenko_vika7@mail.ru

УДК 332.3+349.41

**ПРОБЛЕМЫ, ВОЗНИКАЮЩИЕ ПРИ ФОРМИРОВАНИИ
ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ,
ГОСУДАРСТВЕННАЯ СОБСТВЕННОСТЬ
НА КОТОРЫЕ НЕ РАЗГРАНИЧЕНА, И ПУТИ ИХ РЕШЕНИЯ**

**А.Д. Никитина, А.А. Артемьев,
О.С. Лазарева, О.Е. Лазарев**

© Никитина А.Д., Артемьев А.А.,
Лазарева О.С., Лазарев О.Е., 2025

Аннотация. Указано, что формирование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, в целях вовлечения в хозяйственный оборот является сложным процессом. Рассмотрены основные проблемы, возникающие при реализации этого процесса. Предложены возможные способы их решения на примере Тверской области.

Ключевые слова: земельный участок, земельные ресурсы, государственная собственность, регулирование, мера, процедура, право, управление, комплексный подход, хозяйственный оборот, регулирование, консолидация, законодательные акты, суд, споры.

Управление земельными ресурсами – это сложная задача для Правительства РФ из-за огромной территории страны и разнообразия климатических и природных условий. В связи с рядом обстоятельств использования земельных участков управление этими ресурсами требует гибкости, комплексного подхода и непрерывного обновления законодательства. Постоянные изменения в области земельных отношений необходимы для обеспечения эффективного регулирования земельных отношений, защиты прав собственности, соблюдения экологических стандартов.

Формирование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, в целях вовлечения в хозяйственный оборот является важным аспектом земельных отношений в России [1]. Однако благополучно реализовать этот процесс мешают различные проблемы.

В соответствии с Законом Тверской области от 28 декабря 2022 г. № 98-ЗО органы государственной власти вышеназванной области осуществляют полномочия органов местного самоуправления муниципальных образований Тверской области по предоставлению земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена [6]. В рассматриваемом субъекте России эти функции осуществляет Министерство имущественных и земельных отношений Тверской области через подведомственное ему государственное казенное учреждение Тверской области «Центр управления земельными ресурсами Тверской области» (Учреждение).

Учреждение создано с целью консолидации полномочий. Данная консолидация дает сотрудникам министерства возможность централизованно и эффективно управлять процессом формирования земельных участков, особенно в случаях, когда государственная собственность на них не разграничена. Это способствует снижению бюрократических барьеров для граждан.

В ходе анализа законодательных актов [1–4] и практики их применения были выявлены основные проблемы, связанные с формированием земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена. Рассмотрим данные трудности.

Неопределенность правового статуса земельного участка

Множество земельных участков не имеет четкого правового статуса, что осложняет их использование. Указанная неопределенность может привести к возникновению споров о праве собственности, а также создать препятствия для инвестиций и развития региональной инфраструктуры.

Способ решения. Необходимо систематически принимать определенные меры. К таким мерам относятся:

1. Завершение процедуры полного кадастрового учета земельных участков и регистрация прав на них.

2. Развитие системы правоприменительной деятельности для быстрого разрешения споров о правах на землю и предотвращения неправомерных попыток овладения ею.

3. Обеспечение прозрачности процесса предоставления и использования земельных участков через предоставление государственных и муниципальных услуг в электронном виде.

4. Постоянное совершенствование законодательства в области рассматриваемых отношений (благодаря этому будут вовремя учитываться изменяющиеся условия и мировые стандарты управления земельными ресурсами).

Отсутствие документов и неполнота информации

Многие граждане, проживающие в Тверском регионе, имеют неполные, неточные документы, подтверждающие право собственности или пользования земельным участком, или же вовсе не обладают такими документами. Указанные два обстоятельства осложняют проведение сделок с указанными участками, что может вызвать задержки, юридические споры и дополнительные расходы на оформление необходимых документов.

Способ решения. Следует принимать определенные меры. К таким мерам принадлежат:

1. Ускорение оцифровки архивных документов, содержащих сведения о земельных участках, с помощью применения современных систем анализа больших данных.

2. Создание удобных и доступных процедур оформления прав на земельные участки. Особенно эти процедуры будут полезны, если документация потеряна или не является исчерпывающей [8].

3. Своевременное ознакомление граждан с механизмом правильной подачи бумаг для предоставления земельных участков, а также с возможностями восстановления или уточнения утраченных сведений. Реализация описанной меры поможет уменьшить число случаев отсутствия документов, упростит процесс их сбора.

4. Внедрение структурной единицы Учреждения, ответственной за юридическую поддержку и сопровождение граждан.

Споры о праве собственности

По поводу права собственности на земельные участки часто возникают споры между различными субъектами, которые выливаются в длительные и сложные судебные разбирательства. Причинами возникновения споров являются неоднозначные правовые основания, ошибки в кадастровом учете, неправомерные действия третьих лиц.

Способ решения. Необходимо систематически принимать определенные меры. К таким мерам относятся:

1. Создание механизмов медиации. Введение процедур медиации способствует тому, что указанные споры будут разрешаться без длительных судебных процессов. Во многих случаях такие споры можно устранить через добровольное соглашение между сторонами.

2. Проведение экспертизы и анализа документации. Оно включает в себя изучение кадастровых данных, архивных документов для установления истинного положения дел.

Как мы видим, улучшение правового регулирования, проведение регистрации и кадастровых работ, а также использование механизмов медиации могут способствовать успешному вовлечению в хозяйственный оборот земельных участков, особенно тех, государственная собственность на которые не разграничена.

Библиографический список

1. Земельный кодекс Российской Федерации: Федер. закон [принят Гос. Думой 28.09.2001]. URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_33773/ (дата обращения: 13.02.2025).
2. О землеустройстве: Федер. закон от 18.06.2001 № 78-ФЗ. URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_32132/ (дата обращения: 23.01.2025).
3. О кадастровой деятельности: Федер. закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ. URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_70088/ (дата обращения: 13.01.2025).
4. О геодезии и картографии: Федер. закон от 26.12.1995 № 209-ФЗ. URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_8782/ (дата обращения: 13.01.2025).
5. Методические рекомендации по проведению землеустройства при образовании новых и упорядочении существующих объектов землеустройства (утв. Росземкастстром 17 февраля 2003 года). URL: <https://docs.cntd.ru/document/902310694> (дата обращения: 13.01.2025).
6. О перераспределении полномочий по предоставлению земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, между органами местного самоуправления муниципальных образований Тверской области и органами государственной власти Тверской области: Закон Тверской области от 28.12.2022 № 98-ЗО. URL: <https://docs.cntd.ru/document/406447988> (дата обращения: 13.01.2025).
7. Гладун Е.Ф. Управление земельными ресурсами: учебник и практикум для вузов. 2-е изд., испр. и доп. М.: Юрайт, 2021. 157 с.
8. Хасай Н.В., Мельник М.С., Лошаков А.В. Управление земельными ресурсами: учебное пособие. Ставрополь: Ставропольский ГАУ, 2022. 120 с.
9. Землеустройство. Перераспределение земель в границах объекта землеустройства: методические указания по выполнению курсовой работы для обучающихся (уровень – бакалавриат) по направлению подготовки 21.03.02 Землеустройство и кадастры / сост.: О.М. Ферапонтова, В.Е. Божбов; отв. ред. О.М. Ферапонтова. СПб.: СПбГЛТУ, 2019. 33 с. URL: https://spbftu.ru/uploads/file/chairs/kafedra-geodezii-zemleustrojstva-i-kadastrov/MU-k-kursovoj-rabote-pereraspredelenie-zemel_compressed.pdf (дата обращения: 14.01.2025).

PROBLEMS ARISING IN THE FORMATION OF LAND PLOTS, STATE OWNERSHIP OF WHICH IS NOT DELIMITED, AND WAYS TO SOLVE THEM

**A.D. Nikitina, A.A. Artemyev,
O.S. Lazareva, O.E. Lazarev**

***Abstract.** It is proved that the formation of land plots, the state ownership of which is not demarcated, in order to involve in economic turnover is a complex process. The main problems that arise during the implementation of this process are considered. Possible ways to solve them are proposed using the example of Tver region.*

Keywords: land plot, land resources, state ownership, regulation, measure, procedure, law, management, integrated approach, economic turnover, regulation, consolidation, legislative acts, court, disputes.

Об авторах:

НИКИТИНА Александра Дмитриевна – магистрант, ФГБОУ ВО «Тверской государственный технический университет», Тверь. E-mail: alexandra.2211@mail.ru

АРТЕМЬЕВ Алексей Анатольевич – доктор экономических наук, доцент, проректор по научной и инновационной деятельности, ФГБОУ ВО «Тверской государственный технический университет», Тверь. E-mail: aaartemev@rambler.ru

ЛАЗАРЕВА Оксана Сергеевна – кандидат экономических наук, доцент кафедры геодезии и кадастра, ФГБОУ ВО «Тверской государственный технический университет», Тверь. E-mail: lazos_tvgu@mail.ru

ЛАЗАРЕВ Олег Евгеньевич – старший преподаватель кафедры геодезии и кадастра, ФГБОУ ВО «Тверской государственный технический университет», Тверь. E-mail: lazarev_tvgu@mail.ru

About the authors:

NIKITINA Alexandra Dmitrievna – Master's Student, Tver State Technical University, Tver. E-mail: alexandra.2211@mail.ru

ARTEMYEV Alexey Anatolyevich – Doctor of Economics, Associate Professor, Vice-Rector for Research and Innovation, Tver State Technical University, Tver. E-mail: aaartemev@rambler.ru

LAZAREVA Oksana Sergeevna – Candidate of Economics, Associate Professor of the Department of Geodesy and Cadastre, Tver State Technical University, Tver. E-mail: lazos_tvgu@mail.ru

LAZAREV Oleg Evgenievich – Senior Lecturer of the Department of Geodesy and Cadastre, Tver State Technical University, Tver. E-mail: lazarev_tvgu@mail.ru