

Понятие термина «приватизация земельного участка»

Глумнушина Наталья Александровна

Аспирант

Российский Государственный Социальный Университет, Москва, Россия

E-mail:orchideya6@yandex.ru

Под приватизацией государственного и муниципального имущества Закон «О приватизации государственного и муниципального имущества» понимает возмездное отчуждение имущества, находящегося в собственности Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований в собственность физических и (или) юридических лиц.

Юридический энциклопедический словарь определяет приватизацию как передачу государственной и муниципальной собственности за плату или безвозмездно в частную собственность.

В законодательстве о приватизации земли нет терминологической определенности. Ни в одном законе мы не встречаем четкую трактовку термина «приватизация земельного участка».

Подразумевается, что общее определение приватизации охватывает и приватизацию земельных участков. Хотя земельные участки и являются недвижимостью, это особенный вид недвижимости, отличающийся от остальных. Это особая ценность, созданная природой. И можно ли ее именовать имуществом как таковым?

Логическим завершением приватизации земельных участков является изменение статуса ранее существующих прав либо реализация исключительного права землепользователя.

Приватизация земельных участков – это административная процедура, завершающаяся заключением договора купли-продажи либо аренды земельного участка. Можно ли заключение договора аренды считать приватизацией, если сам по себе термин (от лат. *privatus* – частный) подразумевает возникновение частной собственности на объект? Аренда недвижимости включает в себя только правомочия владения и пользования.

Существует точка зрения, что долгосрочная аренда является скрытым типом приватизации, но исходя из общих определений приватизации, имущество передается только в собственность, а, следовательно, общая трактовка термина не распространяется и на понятие «приватизация земельного участка».

Этот вопрос еще предстоит решить юридической науке, а в данной статье мы рассмотрим приватизацию земельных участков как процесс прекращения права собственности у особого субъекта – государства - и возникновения ее у физического или юридического лица.

Для определения приватизации земельных участков в законодательстве применяются одиннадцать различных терминов, таких как, выкуп, переоформление, переход, приобретение, предоставление, перераспределение, выделение, прекращение, передача, разгосударствление и отчуждение.

На первый взгляд эти термины являются синонимами друг друга, но проблема намного глубже, чем представляется. Исходя из общепринятых употреблений указанных терминов, рассмотрим каждый из них в отдельности. Для этого потребуется несколько критериев.

1. Критерий этапности. Приватизация – это действия по прекращению права собственности на земельный участок у одного субъекта и возникновению права собственности на земельный участок у другого, включающие три основных этапа : отказ правообладателя от принадлежащего ему права; заключение договора;

возникновение нового права на землю. Термин «предоставление» означает возможность осуществления всех этапов. «Прекращение государственной собственности на землю» и «Приобретение права частной собственности» отражают стадию заключения договора. А «переход» – является процедурой регистрации в Едином государственном реестре, в результате чего, новый собственник становится полноправным.

2.Критерий научной терминологии. Термин «переоформить» имеет не юридическое, а бюрократическое значение. Наука гражданского права и действующее гражданское законодательство при описании вещного права использует такие понятия как возникновение, прекращение и переход. Поэтому неверно именовать приватизацию земельных участков в целом как переоформление права собственности. Приватизация земельных участков – это не просто череда бюрократических действий, она включает в себя более сложные и значимые институты.

3.Критерий платности. Земельный участок может быть приобретен за плату или безвозмездно. Шатрова О.В. определяет выкуп как возмездную форму приобретения земельного участка. Тогда как термины «передача», «выделение» и «отчуждение» могут отражать как приобретение земельного участка за плату, так и безвозмездно.

4.Называя приватизацию земли «перераспределением» или «разгосударствлением», авторы придают ей больше экономическое и политическое содержание. Данные термины не употребляются ни в юридической литературе, ни в законодательных актах, а носят, скорее, описательный характер для широкого круга лиц. Эти термины не профессиональны, поэтому их толкование не представляет интереса для уяснения понятия «приватизация земельных участков».

Из всего вышесказанного можно сформулировать общее понятие «приватизация земельных участков».

Приватизация земельных участков – это административная процедура, включающая в себя действия по прекращению права собственности на земельный участок у одного субъекта – государства - и возникновению права собственности на земельный участок у другого субъекта – физического или юридического лица, завершающаяся заключением договора купли-продажи или производимая на безвозмездной основе.

Для того, чтобы лучше уяснить процедуру, формы и способы приватизации земельных участков, необходимо в первую очередь привести к единому знаменателю терминологический аппарат.

Литература :

1. О приватизации государственного и муниципального имущества: Федеральный закон РФ от 21 декабря 2001 года № 178 // Собрание законодательства РФ.
2. Бобин, П.Н. О переоформлении юридическими лицами права постоянного (бессрочного) пользования земельными участками // Закон.- 2007. - № 1.
3. Шатрова, О.В. Выкуп земельного участка как способ приватизации: правовое регулирование и судебная практика// Аграрное и земельное право. – 2006. - № 1.
4. Барихин, А.Б. Большой юридический энциклопедический словарь. М.: Книжный мир, 2000. 720 с.