

Здравствуйте, уважаемые члены аттестационной комиссии!

Тема моей дипломной работы - Правовой режим земельных участков для организации жилищного строительства.

Актуальность темы обусловлена значимостью предоставления земельных участков под строительство любых зданий и сооружений - нежилые здания помогают развивать инфраструктуру, а жилые здания служат для решения жилищных проблем, которые до сих пор стоят очень остро.

Целью дипломного проекта является анализ правового регулирования предоставления земель для организации жилищного строительства.

В первой главе дипломной работы рассматривается порядок предоставления земельных участков для жилищного строительства.

Порядок предоставления земельного участка для жилищного строительства – процедура, направленная на защиту как публичных и общественных интересов, так и интересов застройщика, правообладателя земельного участка. Защита интересов проявляется в достаточно четкой регламентации, разбитой на стадии, предоставления конкретного земельного участка (формирование земельного участка, определение разрешенного использования, кадастровый учет, порядок проведения торгов и т.д.).

Детально в первой главе рассмотрены основные термины и понятия, связанные с осуществлением предоставлением земельного участка для жилищного строительства.

Во второй главе работы рассмотрены права и обязанности субъектов, использующие земельные участки для жилищного строительства.

Отношения, возникающие в процессе предоставления и использования земельных участков для жилищного строительства, отличаются сложными связями между участниками и регулируются нормами разной отраслевой принадлежности.

Поскольку речь идет о предоставлении и использовании земельных участков, то, естественным образом, эти правоотношения регулируются нормами земельного права (нередко применяются нормы лесного права, права недр, экологического права и других природоресурсных и природоохранных норм).

Третья глава работы содержит анализ практики разрешения судебных споров, возникающих в связи с использованием земельных участков для организации жилищного строительства.

Исследования законодательства и правоприменительной практики, проведенные в настоящей работе, позволили сделать следующие выводы.

1. В действующем законодательстве, регламентирующем отношения в сфере предоставления и последующего использования земельных участков для жилищного строительства, не даны определения понятий жилищное строительство, земельный участок, предоставленный для жилищного строительства, не определен специальный правовой режим для земельных участков, предоставленных для жилищного строительства. Существует необходимость для определения этих терминов и установления специального правового режима для земельного участка, предоставленного для жилищного строительства в законодательстве.

2. Немало нерешенных вопросов в сфере размещения объектов жилищного строительства. Нехватка земельных участков для жилищного строительства, влечет массовые нарушения, связанные с предоставлением земельных участков для жилищного строительства в особых территориальных зонах (рекреационного назначения, особо охраняемых территорий, специального назначения), необходимо установить запрет такой практики в Земельном кодексе РФ и Градостроительном кодексе РФ.

3. Земельными участками для жилищного строительства являются не только вновь предоставляемые земельные участки, но и земельные участки, которые уже используются под жилыми строениями. В связи с этим существует серьезная проблема, связанная с отселением граждан из жилых домов, находящихся на территории санитарно-защитных зон с недопустимым уровнем вредного воздействия на среду обитания и здоровье человека. В законодательстве закреплена необходимость такого отселения, но не выработана и не закреплена процедура ее осуществления.

4. Ввиду значимости отношений в сфере предоставления земельных участков для жилищного строительства следует более детально определить в законодательстве процедуру предоставления и последующего использования земельных участков для жилищного строительства, провести четкое разделение на виды возможного предоставления земельных участков для жилищного строительства, определить наиболее характерные порядок и условия предоставления для каждого вида.

5. Следующий момент. Следует изменить порядок информирования населения о наличии свободных земельных участков, которые могут быть предоставлены для жилищного строительства, поскольку в настоящее время органы местного самоуправления эту норму не выполняют.

6. Также в законодательство следует ввести преимущественно конкурсные процедуры предоставления земельных участков для жилищного строительства, которые уже соответствующим образом сформированы, а процедуру предоставления земельных участков с предварительным согласованием свести до исключительных случаев, специально оговоренных в законе.

В целом необходимо отметить, что развитие законодательства в сфере использования земельных участков для жилищного строительства имеет интенсивный характер, это вызвано ростом жилищного строительства, потребностью общества и государства в детальном и «прозрачном» правовом регулировании предоставления и последующего использования земельных участков для жилищного строительства.

Таким образом, цель работы - анализ правового регулирования предоставления земель для организации жилищного строительства – достигнута.

Доклад окончен! Спасибо за внимание.